台中市不動產教育發展協會
不動產經紀人實務應用班

土地法概要(5-7章)

講師：蘇 明 鑄

2016 / 08 / 18日

土地法概要(不動產經紀人)

第一章　緒論
第二章　地權
第三章　地籍
第四章　地用
第五章　地價
第六章　地稅　X→詳參「土地相關稅法概要」
第七章　土地徵收與照價收買
第八章　區域計畫
第九章　都市計畫

第五章　地價

第五章 地價

- 課目一

壹、政策地價系統

貳、規定地價

參、公告現值

肆、兩價合一與兩價分離

伍、公告地價與公告現值之比較

陸、實價登錄

壹、政策地價系統

- 政策地價：

  政府為了行政目的(如：課徵稅賦、徵收補償等)，所公布之地價

- 「規定地價」系統(即公告地價）－課徵地價稅
- 「公告現值」系統－課徵土地增值稅

貳、規定地價(1/3)

- 意義－用以課徵地價稅
- 程序－

➢ 土地法規定：

- 標準地價：查估最近2年內土地市價 或 收益價格

➢ 平均地權條例規定：

- 公告地價：分區調查最近1年之土地買賣價格 或 收益價格

貳、規定地價(2/3)

◘ 申報限制─

➢ 土地法規定：

- 以標準地價**20%**以內之增減為申報地價**(v)**
- 標準地價→申報地價**(v)**→法定地價**(n)**(標準地價**100%**核定)

➢ 平均地權條例規定：

- 以公告地價**80%～120%**為申報地價**(v)**
- 公告地價→申報地價**(v)**→當期申報地價**(n)** (公告地價**80%**核定)

土地登記謄本（地號全部）
西屯區惠民段0084-0000地號

頁次：1

列印時間：民國093年03月01日08時14分

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國082年03月26日　　登記原因：土地重劃
地　　目：雜　　等則：0　　面　　積：****2,033.48平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國093年01月　　公告土地現值：***36,000元/平方公尺
其他登記事項：重劃前：惠來厝段１３９６地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記次序：0001
登記日期：民國082年03月26日　　登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國081年11月10日
所有權人：[redacted]
統一編號：[redacted]
出生日期：民國037年05月01日
住　　址：台中市西區土庫里１７鄰五權一街８７號
權利範圍：*********4分之1*********
權狀字號：---字第　6656號
當期申報地價：093年01月　****6,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
081年11月　　******440.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*********4分之1*********
其他登記事項：（空白）

貳、規定地價(3/3)

□ 重新規定地價－

➢ 土地法規定：

- 地價申報滿**5**年
- 或**1**年屆滿而地價已較原標準地價有**50%**以上之增減

➢ 平均地權條例規定：

- 每**3**年重新規定地價**1**次
- 但必要時得延長之

®考古題型－

- 公告地價、申報地價與公告現值三者意義各為何?試說明之。(89年經紀人特考)
- 土地規定地價或重新規定地價，為實施平均地權基本國策的重要基礎，試問依相關規定，主管機關在辦理此項規定地價或重新規定地價時，應遵循那些作業程序始為適法？請詳述之。(103年地政士普考)

參、公告現值(1/3)

- 意義－每年1月1日公布(民國92年起)
- 作用－
  - 申報土地移轉現值之參考
  - 審核土地移轉現值之依據
  - 其他：土地徵收補償、照價收買之標準
- 編制現值－提經地價評議委員會評定
- 申報現值－土地移轉及設定典權(訂約日起30日內)

參、公告現值(2/3)

□ 審核標準(1/2)－

- 按期申報：以訂約日當期公告土地現值為準
- 逾期申報：以收件日當期公告土地現值為準
- 遺贈土地：以死亡日當期公告土地現值為準
- 法院判決：以起訴日當期公告土地現值為準
- 法院拍賣：

- 以拍定日當期公告土地現值為準
- 但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準

參、公告現值(3/3)

□ 審核標準(2/2)－

- ➢ 政府收買或購買：

- 以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準
- 但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準

- ◆ 低報現值：前項第1～4款(按期申報、逾期申報、遺贈土地、法院判決)之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由管機關照其自行申報之移轉現值收買 或 照公告土地現值徵收土地增值稅。
- ◆ 高報現值：前項1～3款(按期申報、逾期申報、遺贈土地)之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

®考古題型－

- 解釋名詞：公告土地現值。(97年地政士普考)
- 甲有一地擬出售予乙，其依法必須繳納土地增值稅，而「申報移轉現值」之認定又為影響該稅額之重要因素，則本件「申報移轉現值」應如何予以認定？又，倘若 甲、乙所申報之移轉現值與其「公告土地現值」有不符時，主管機關應如何處理？ 試依據平均地權條例相關規定予以論述。(101年地政士普考)

肆、兩價合一與兩價分離

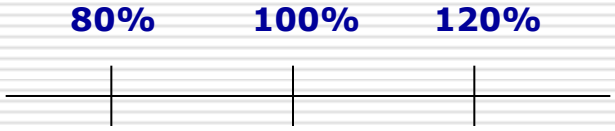
- 兩價合一：

在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，

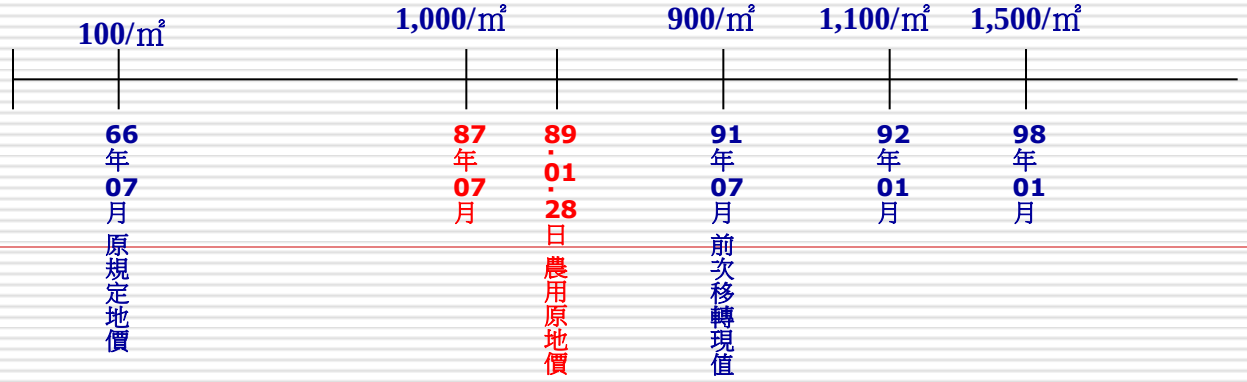
應以公告地價為公告土地現值

兩價分離：

- 「公告地價」系統－課徵地價稅
  - －公告地價(每3年公告)
  - －當期申報地價(80%核定)



- 「公告現值」系統－課徵土地增值稅
  - －公告土地現值(每年1月1日公告)
  - －原規定地價或前次移轉現值(核計土增稅之現值)



伍、公告地價與公告現值之比較

項目 種類	目的 作用	公告 時機	查估 方法	價位水準	申報限制
公告 地價	課徵地價稅	每3年公告1次，必要時得延長之	規定地價程序較嚴謹	趨近收益地價，因此同一宗之公告地價較公告現值為低	公告地價20%範圍內申報
公告 現值	課徵土地增值稅	每年公告1次	編造現值程序較粗略	趨近土地市價，因此同一宗之公告現值較公告地價為高	不得低於當期之公告現值

®考古題型－

- 請依平均地權條例之規定，說明「公告地價」與「公告土地現值」之含意，以及兩者在作用上有何不同？(91年經紀人普考)
- 試比較公告地價與公告土地現值之異同。(92年經紀人特考)

陸、實價登錄(2012年8月1日起實施)

- 申報時機－買賣案件辦竣移轉登記30日內
- 申報人（平§47）－
  - 委託地政士申請登記者：地政士申報登錄(1順位)
  - 委託不動產經紀業者：經紀業申報登錄(2順位)
  - 自行申請登記者：登記權利人(即買方) (3順位)
- 資訊公開與應用－在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據
- 違反申報處罰－按次罰鍰3～15萬元（平§81-2）

◆地政士、不動產經紀業及登記權利人對申報登錄實價之義務：

項目 / 主體		法令依據(登錄三法)	申報案件	申報期限	申報義務順位	違反申報規定處罰
地政士		地政士法§26-1	買賣受託案件	辦竣所有權移轉登記30日內	第1順位	限期改正；未改正者按次處罰(士§51-1)
不動產經紀業	仲介經紀業	不動產經紀業管理條例§24-1	1.買賣委託案件 2.租賃委託案件	1.辦竣所有權移轉登記30日內 2.簽訂租賃契約書後30日內	第2順位	限期改正；未改正者按次處罰(經紀§29)
	代銷經紀業		起造人或建築業者委託代銷案件	委託代銷契約屆滿或終止30日內		
登記權利人(買方)		平均地權條例§47	買賣案件	辦竣所有權移轉登記30日內	第3順位	經主管機關限期改正而未改正者，始予以處罰。

®考古題型－

- 依平均地權條例規定，政府為建立並提供正常不動產交易價格資訊，要求權利人於不動產所有權移轉時，應申報移轉現值及登錄成交案件實際資訊，其規範要求為 何？請闡述之。(101年經紀人普考)

第六章　地税 x

第七章　土地徵收與照價收買

第七章　土地徵收與照價收買

- 課目一

壹、土地徵收之意義
貳、土地徵收之原因
參、土地徵收之種類
肆、土地徵收之程序
伍、土地徵收之地點選擇
陸、徵收補償
柒、土地徵收之收回權
捌、徵收之撤銷及廢止
玖、土地徵用
拾、舊制區段徵收
拾壹、新制區段徵收
拾貳、市地重劃與區段徵收之比較
拾參、抵費地與抵價地之比較
拾肆、照價收買
拾伍、土地徵收與照價收買比較
拾陸、土地債券

第七章　土地徵收與照價收買

- 課目一

  第一節　土地徵收

  第二節　區段徵收

  第三節　照價收買

第一節　土地徵收

- 課目一

壹、土地徵收之意義

貳、土地徵收之原因

參、土地徵收之種類

肆、土地徵收之程序

伍、土地徵收之地點選擇

陸、徵收補償

柒、土地徵收之收回權

捌、徵收之撤銷及廢止

玖、土地徵用

壹、土地徵收之意義

- 土地徵收－

  國家為了公共事業、經濟政策 或 公益需要，給予補償，強制剝奪私人土地所有權之行政行為

- 優先適用原則(土徵§1)－

  其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與土地徵收條例牴觸(競合)者，優先適用土地徵收條例(特別法)

貳、土地徵收之原因

- 土地法規定－公益性、必要性、正當性
  - 公用徵收：國防設備等**9**項
  - 政策徵收：實施國家經濟政策。但應以法律規定者為限。
- 土地徵收條例規定－公益性、必要性、正當性
  - 公益徵收：國防事業等**10**項

參、土地徵收之種類(1/3)

- **1.一般徵收－**

  就被徵收土地一次個別予以徵收，即一 般所稱之「徵收」。

- **2.區段徵收－**

  一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。

參、土地徵收之種類(2/3)

□ 3.保留徵收－

- 意義：

  就舉辦事業將來所需用之土地，在未需用以前，預為呈請核定公布其徵收之範圍，並禁止妨礙徵收之使用

- 目的(原因)：

  1.開闢交通路線。
  2.興辦公用事業。
  3.新設都市地域。
  4.國防設備。

- 保留期限：3年(逾期視為廢止) /交通或國防(延長5年)
- 補償地價：依徵收時之地價。

參、土地徵收之種類(3/3)

□ 4.一併(附帶)徵收－以現金補償之

- 土地法規定：得於徵收公告期滿6個月內

  1.土地：徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時

- 土地徵收條例規定：得於徵收公告之日起1年內

  1.土地：徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者

  2.建築改良物：徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者

®考古題型－

- 解釋名詞：一併徵收。(92年地政士普考)
- 土地徵收條例與土地法均明定「一併徵收」，試依土地徵收條例規定，申論土地所有 權人申請一併徵收之要件？(93年經紀人普考)
- 試依土地徵收條例及其施行細則之規定，申述申請殘餘土地一併徵收之要件及其相 關行政程序。(95年地政士普考)
- 甲有相毗鄰兩筆土地，本皆供作種植高級花卉之用，因被 A 縣徵收而殘餘若干面積， 甲得知有所謂「一併徵收」請求權可資行使，試依據土地徵收條例相關規定，說明 甲行使「一併徵收」請求權應具備之實質要件為何？ (101年地政士普考)

肆、土地徵收之程序(1/8)

- 1.綜合評估分析－公益性、必要性
  - (1)社會因素：
  - (2)經濟因素：
  - (3)文化及生態因素：
  - (4)永續發展因素：
  - (5)其他：

肆、土地徵收之程序(2/8)

□ 2.舉行公聽會並報經許可－

- 需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會
- 但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限
- 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會

肆、土地徵收之程序(3/8)

□ 3.協議取得－依市價(市場價格)協議

- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防事業等外，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，始得申請徵收
- 協議不成時，得洽請直轄市或縣（市）主管機關會同實施調查或勘測(擬具徵收計畫書)，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓

肆、土地徵收之程序(4/8)

□ 4.徵收申請－

- 由需用土地人擬具「徵收計畫書」
- 徵收計畫書圖 **x19**項

□ 5.徵收核准－

- 由中央主管機關(內政部)核准
- 中央主管機關應遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制(審議)方式辦理
- 中央主管機關應審查事項 **x7**項

肆、土地徵收之程序(5/8)

□ 6.公告通告(1/2)－

- 中央主管機關核准後→通知直轄市或縣（市）主管機關→公告(30日)並書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人(以公告日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準)
- 自公告日起(除繼承、強制執行等外)禁限建事項：

  1.不得分割、合併、移轉或設定負擔

  2.不得新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植

  3.已在工作中者，應即停止

肆、土地徵收之程序(6/8)

□ 6.公告通告(2/2)－

- 權利關係人對於公告事項有異議者，得於公告期間內(30日內)向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出
- 權利關係人對於徵收補償價額有異議者，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
- 直轄市或縣（市）主管機關依規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人提出異議或提起行政救濟而停止

肆、土地徵收之程序(7/8)

□ 7.發給補償－

- 由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）主管機關轉發(公告期滿15日內發給)
- 需用土地人未於公告期滿15日內將補償費繳交該管主管機關發給完竣者，該徵收失其效力
- 主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶(視同補償完竣)，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定
- 主管機關應於發給補償費之期限屆滿次日起3個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾15年未領取之補償費，歸屬國庫

肆、土地徵收之程序(8/8)

□ 8.交付土地－

- 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時終止
- 需用土地人應俟補償費發給完竣或核定發給抵價地後，始得進入被徵收土地內工作
- 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣
- 徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，主管機關或需用土地人依行政執行法執行

®考古題型－

- 何謂土地徵收?被徵收土地公告後之效力如何?試說明之。(89年經紀人特考)
- 就土地徵收作業程序言，為釐清土地權利之歸屬，方便土地徵收公告通知及補償作 業，必須配合徵收作業規劃，確定被徵收人。試依土地徵收條例之規定，述明如何確定被徵收人？應以何時及何項資料為準？(103年地政士普考)

伍、土地徵收之地點選擇(1/2)

□ 農業用地－

- 應儘量避免耕地
- 應考量徵收之公益性及必要性
- 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
- 特定農業區農牧用地，除零星夾雜(面積<0.25公頃且累計總面積<10%)外，不得徵收
- 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會

伍、土地徵收之地點選擇(2/2)

□ 古蹟、遺址或歷史建築－

- 申請徵收之土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之
- 未能避免者，需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收

□ 現供公共事業使用之土地－

- 現供公共事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得徵收之

□ 損失最少之地方－

- 徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地

陸、徵收補償(1/5)

□ 土地法規定－

- **1.地價補償：**規定地價(法定地價/最後移轉地價)/未規定地價(估定地價)/法院提存
- **2.土地改良物補償：**應一併徵收(原則) /例外**x4**項
  - **(1)**建築改良物：由政府機關估定
  - **(2)**農作改良物：按成熟孳息或種植費用
- **3.遷移費補償：**得代為遷移 或 一併徵收 **x3**項
- **4.接連地損失補償：**致不能為從來之利用或減低其從來利用之效能時

陸、徵收補償(2/5)

□ 平均地權條例規定－

- **1.地價補償：**
  - **(1)**非公共設施保留地：公告現值**(**徵收公告期滿**15**日當時**)**
  - **(2)**公共設施保留地：毗鄰非公共設施保留地之平均公告現值
- **2.土地改良物補償：**
  - **(1)**建築改良物：按重建價格
  - **(2)**農作改良物：按成熟孳息或種植費用
- **3.耕地承租人之補償：**所得之補償地價**(**公告現值**)**，扣除土地增值稅後餘額**1/3**

陸、徵收補償(3/5)

- 都市計畫法規定－
  - **1.**地價補償保(公共設施留地)：

    徵收當期毗鄰非公共設施保留地平均公告現值(由地價評議委員會評議) + 40%
  - **2.**建築改良物補償：按重建價格

陸、徵收補償(4/5)

□ 土地徵收條例規定(1/2)－特別法(優先適用)

- **1.地價補償**（土徵§30）：經地價評議委員會評定

  (1)非公共設施保留地：徵收當期市價 (徵收公告期滿次日起第**15**日)

  (2)公共設施保留地：毗鄰非公共設施保留地平均市價

- **2.土地改良物補償**：一併徵收(原則) /例外**x5**項

  (1)建築改良物：按重建價格

  (2)農作改良物：按成熟孳息或種植費用

陸、徵收補償(5/5)

□ 土地徵收條例規定(2/2)－特別法(優先適用)

- **3.遷移費補償：**
  - **(1)**土地改良物遷移：公告期滿**15**日內自行遷移者
  - **(2)**人口遷移：公告**6**個月前設有戶籍必須遷移者
  - **(3)**動力機具遷移：
  - **(4)**一部徵收全部遷移：
  - **(5)**水產畜產遷移：
- **4.土地改良費補償：**公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地
- **5.營業損失補償：**

土地法、平均地權條例、都市計畫法及土地徵收條例對徵收補償之比較表：

項目 / 法令	徵收補償要項	地價補償規定	土地改良物補償規定
土地法	(1)地價補償 (2)土地改良物補償 (3)遷移費補償 (4)接連地損失補償	(1)法定地價 (2)最後移轉地價 (3)估定地價	(1)土地改良物由政府機關估定 (2)農作改良物按成熟孳息或種植費用
平均地權條例	(1)地價補償 (2)土地改良物補償 (3)耕地承租人補償	(1)公告土地現值(非公共設施保留地) (2)毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值(公共設施保留地)	(1)建築改良物按重建價格 (2)農作改良物按成熟孳息或種植費用
都　市計畫法	(1)地價補償 (2)建築改良物補償	(1)毗鄰非公共設施保留地 之平均公告土地現值(公共設施保留地) (2)必要時得加成補償，加成最高以不超過40%為 限	建築改良物按重建價格
土地徵收條例	(1)地價補償 (2)土地改良物補償 (3)遷移費補償 (4)土地改良費補償 (5)營業損失補償	(1)徵收當期市價(非公共設 施保留地) (2)毗鄰非公共設施保留地之平均市價(公共設施保留地)	(1)建築改良物按重建價格 (2)農作改良物按成熟孳息或種植費用

®考古題型－

- 依土地徵收條例規定，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有例外，其例外之情 形有幾？試列舉以對。(92年經紀人特考)
- 土地徵收條例對於土地徵收之地價、土地改良物、土地改良費用及營業損失之補償費規 定為何？試說明之。(96年經紀人二次普考)
- 試依相關土地法律規定，敘明被徵收土地應補償之地價標準為何？又徵收土地用途 如有不同時，其補償地價標準是否亦有不同之情形？另相關法律對補償標準規定如 發生競合時，如何適用？(99年地政士普考)

柒、土地徵收之收回權(1/3)

□ 原因(1/2)－

◎土地法(土§219) －

- 行使期限：徵收補償發給完竣屆滿1年之次日起5年內
- 原因：

  (1)徵收補償發給完竣屆滿**1**年，未依徵收計畫開始使用者

  (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者
- 歸責：因可歸責於原土地所有權人或使用人，不得申請收回
- 應繳回價額：原受領之徵收價額

柒、土地徵收之收回權(2/3)

□ 原因(2/2)－

◎土地徵收條例（土徵§9）－

- 行使期限：徵收公告之日起20年內
- 原因：

  (1)徵收補償費發給完竣屆滿**3**年，未依徵收計畫開始使用者

  (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者

  (3)依原徵收計畫開始使用後未滿**5**年，不繼續依原徵收計畫使用者
- 歸責：因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回
- 應繳回價額：原受領之補償地價及地價加成**(%)**補償

土地法與土地徵收條例對收回權之差異比較表：

項目 / 法令	行使期限	原　因	歸　責	應繳回價　額
土地法(土§219)	徵收補償發給完竣屆滿1年之次日起5年內	(1)徵收補償發給完竣屆滿1年，未依徵收計畫開始使用者 (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者	因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得申請收回土地	原受領之徵收價額
土地徵收條例	徵收公告之日起20年內	(1)徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者 (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者 (3)依原徵收計畫開始使用後未滿5年，不繼續依原徵收計畫使用者	因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地	原受領之補償地價及地價加成補償

®考古題型－

- 試比較土地法與土地徵收條例有關收回權規定之差異。(102年地政士普考)

柒、土地徵收之收回權(3/3)

- 程序（土徵§9）－
  - 徵收公告日起20年內
  - 6個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權
- 優先購買權（土徵§59）－
  - 變更原使用目的標售時
  - 原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權(決標後10日內表示視為放棄)

捌、徵收之撤銷及廢止(1/3)

□ 原因（土徵§49）－

- 撤銷徵收：在使違法之徵收處分溯及既往的歸於消滅

1. 作業錯誤：
2. 都市計畫已規定以徵收以外之其他方式開發：以聯合開發、市地重劃或其他方式開發

- 廢止徵收：在使合法之徵收處分向後失其效力

1. 工程變更設計：
2. 興辦事業改變：
3. 情事變更：

- 適用原則：土地徵收例施行(89.2.2日)前公告徵收之土地，亦適用撤銷 或 廢止徵收（土徵§49）

捌、徵收之撤銷及廢止(2/3)

□ 申請撤銷(或廢止)程序－

申請(時機：徵收公告期滿後/申請人)→核准(中央主管機關)→公告(30日)通知(6個月繳清價額)→發還土地(繳清價額發還土地)

□ 申請人－

- 需用土地人：
- 原土地所有權人：需用土地人未申請
- 直轄市或縣（市）主管機關：需用土地人未申請

捌、徵收之撤銷及廢止(3/3)

□ 法律效果－

- **繳回價額並發還土地：**

  1.一定期間**(6**個月以上**)**繳清應繳納價額，並發還土地。未繳清者，不發還其土地，並不得行使收回權。

  2.應繳納價額：徵收補償地價、地價加成補償及遷移費

- **原他項權利及耕地租約之處理：**

  原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但申請發給抵價地者，准予回復。

- **原一併徵收之土地改良物之處理：**

  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。

捌、徵收之撤銷及廢止(3/3)

□ 法律效果－

- **繳回價額並發還土地：**

  1.一定期間(**6**個月以上)繳清應繳納價額，並發還土地。未繳清者，不發還其土地，並不得行使收回權。

  2.應繳納價額：徵收補償地價、地價加成補償及遷移費

- **原他項權利及耕地租約之處理：**

  原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但申請發給抵價地者，准予回復。

- **原一併徵收之土地改良物之處理：**

  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。

®考古題型－

- 試依土地徵收條例之規定，說明撤銷徵收之原因為何?(90土地代書特考)
- 依土地徵收條例之規定，在何種場合下可辦理撤銷徵收？請說明之。(92年經紀人普考)
- 試依土地徵收條例之規定，說明撤銷徵收之程序為何？(94年經紀人普考)
- 已徵收之土地在那些情況下，應辦理撤銷徵收？又，誰可以申請撤銷徵收？請依土 地徵收條例之規定說明之。(96年經紀人一次普考)
- 依土地徵收條例及其施行細則之規定，已依法徵收之土地，在那些情形之下，需用 土地人應辦理撤銷徵收？又申請撤銷徵收之時機為何？對該條例施行前公告徵收之 土地，如何適用處理其撤銷徵收案件？(100年地政士普考)

玖、土地徵用

- 原因－國家因興辦臨時性公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物
- 程序－準用土地徵收程序
- 使用補償(每年)－
  - 土地：依徵用公告期滿15日之公告土地現值**x10%**計算
  - 土地改良物：依徵收補償費 **x10%**計算
- 徵收取得地上權－「區分地上權(3D)」徵收取得

土地徵收 與 土地徵用 比較表：

項目 / 法令	定 義	性 質	原 因	期 間	地價補償
土地徵收	國家為了公共事業需要，給予補償，強制剝奪私人土地所有權之行政行為	徵收「所有權」	興辦公共事業	永久徵收	市價補償
土地徵用	國家因興辦臨時性公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物	徵用「使用權」	興辦臨時性公共建設工程	一定期間徵用	每年公告土地現值x10%計算

®考古題型－

- 何謂土地徵用？其與土地徵收有何不同？試比較分析之。(93年地政士普考)

第二節　區段徵收

- 課目一

  拾、　舊制(傳統)區段徵收

  拾壹、新制區段徵收

  拾貳、市地重劃與區段徵收之比較

  拾參、抵費地與抵價地之比較

拾、舊制區段徵收(1/2)

- 區段徵收意義：

  謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收

拾、舊制區段徵收(2/2)

依土地法規定所採行之區段徵收(現金補償)

- 目的(原因)－x4項
  - （1）實施國家經濟政策
  - （2）新設都市地域
  - （3）國防設備
  - （4）公用事業（土§212）
- 性質－採現金補償，原地主不領回土地

拾壹、新制區段徵收(1/7)

依平均地權條例及土地徵收條例規定所採行之區段徵收(抵價地)

- 目的(原因)(1/2)－
  - 平均地權條例規定：x4項

1.新市地區建設：

2.舊市區更新：

3.新社區開發：

4.農村社區更新：

拾壹、新制區段徵收(2/7)

- 目的(原因) (2/2)－
  - 土地徵收條例規定：x6項

1.新市地區建設：

2.舊市區更新：

3.都市土地變更：

4.非都市土地開發：

5.農村社區更新：

6.其他情形：

拾壹、新制區段徵收(3/7)

- 公告禁建－
  - 平均地權條例規定：1年6個月

    1.土地：土地移轉、分割、設定負擔。

    2.建築改良物：建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。
  - 土地徵收條例規定：1年6個月

    建築改良物：建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形

拾壹、新制區段徵收(4/7)

報請核准－

擬具徵收計畫書圖(需用土地人)→舉行公聽會→報請中央主管機關(內政部)核准

抵價地補償(1/2)－

- 書面申請：申請發給抵價地(公告期間x30日內)
- 領回數量：以徵收總面積50%為原則(不得少於40%)
- 領回位置：公開抽籤決定
- 差額補償：繳納差額地價(法院強制執行/不得移轉或設定他項權利) 或 發給差額地價

拾壹、新制區段徵收(5/7)

◘ 抵價地補償(2/2)－

- ➢ 權利清理：

  1.耕地租約、他項權利(除抵押權或典權外)或限制登記：通知申請人限期自行清理（土徵§41）

  2.抵押權或典權：得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權(即轉載登記)（土徵§42）

- ➢ 囑託登記：

- ● 抵價地：囑託逕行辦理土地所有權登記
- ● 申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到主管機關核定發給抵價地通知時終止

拾壹、新制區段徵收(6/7)

土地處理(1/2)－

- 區段徵收土地經規劃整理後其處理方式如下：

(1)抵價地：抵價地發交被徵收土地所有權人領回

(2)公共設施用地：道路等9項公共設施用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有

(3) 9項公設地以外：前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

拾壹、新制區段徵收(7/7)

- 土地處理(2/2)－

(4)國宅等所需土地：國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售需地機關。

(5)其餘可供建築土地：其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權(期限不得逾99年)（土徵§44）

- 區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地(抵價地)，作為農業耕作使用（土徵§43-1）

®考古題型－

- 解釋名詞：區段徵收。(88年經紀人特考)
- 試依土地徵收條例規定說明，區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，其處理方式為 何？(94年地政士普考)
- 區段徵收範圍內土地，經規劃整理後其處理方式為何？試依土地徵收條例及平均地權 條例之規定說明之。(95年經紀人普考)
- 試依平均地權條例及土地徵收條例之規定，說明需用土地人申請區段徵收，應檢具 那些書圖？上述書圖應載明那些事項？(96年地政士普考)
- 臺北淡海、高雄橋頭新市鎮運用何種土地開發手段進行？試依土地法等相 關法規規定提出說明，並說明其執行之程序。(97年地政士普考)

拾貳、市地重劃 與 區段徵收之比較(1/2)

種類 / 項目	市地重劃	區段徵收
適用地區	限於都市土地。	都市土地及非都市土地。
實施性質	實施土地交換。	實施徵收補償。
舉辦主體	公辦重劃及自辦重劃。	限於公辦。
原因	新市區建設、舊市區更新、新社區開發及中央主管機關指定限期辦理。	新市區建設、舊市區更新、新社區開發及農村社區之更新或開發
實施方式	平面分配方式，重新分配土地。	原土地所有權人可以申請發給抵價地，亦可領取現金。
實施內容	包括重定土地界址及公共設施建設，不涉及建築物之興建。	包括土地使用性質變更、土地規劃整理及公共設施建設。
費用負擔	土地所有權人負擔限於工程費、重劃費用及貸款利息等三項。	全部費用由需用土地人負擔。
負擔上限或領回下限	土地所有權人負擔上限為45%，地主領回土地最少55%。	領回抵價地以50%為原則，不得少於40%。

拾貳、市地重劃 與 區段徵收之比較(2/2)

公設用地負擔	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學停車場、**零售市場**等10項。	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、**體育場所**及國民學校用地等9項，無償登記為當地直轄市有，縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
分配方式	重劃後之土地僅分配於原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。	抵價地只發給原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。
分配位置	按原位次分配。	公開抽籤決定。
權利清理	採現金補償（租賃權、地上權）及轉載存續（抵押權、典權）等二種方式。	採自行清理（耕地租約、地上權及轉載存續（抵押權、典權）等二種方式。
稅 賦	不課徵土地增值稅(土§196)	免徵土地增值稅(平§42)

◎土地稅賦專有名詞－

- 停徵（政策目的）－

  係政府為某種政策宣佈暫停課徵(如:76年起停止課徵田賦)

- 免徵(基於漲價歸公、公共利益考量)－

  係直接墊高前次(如:因繼承而移轉土地，免徵土地增值稅)

- 不課徵（配合土地政策、特定事項處置）－

  係屬一種稅負寄存性質(遞延課稅- 不墊高前次)

  (如:作農用之農地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅)

拾參、抵費地 與 抵價地之比較

	抵費地(市地重劃)	抵價地(區段徵收)
定義	實施「土地重劃」時，重劃區內土地所有權人應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息，由該土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以其未建築土地折價抵付。	實施「區段徵收」應給予之補償地價，得改以規劃整理後可供建築之土地，按土地所有權人應領補償地價比例折算抵付。
時機	市地重劃。	區段徵收。
抵付	抵付工程費用、重劃費用及貸款利息。	抵付補償地價。
流向	所有權人付給政府。	政府發給所有權人。
範圍	不得超過全區面積45%。	以50%為原則；不得少於全區面積40%。
性質	屬強制性質，原則上以土地抵付。	屬任意性質，可領取現金，亦可申請發給抵價地。
稅賦	1.所有權人負擔之抵費地，不課徵土地增值稅。 2.抵費地標售時，不課徵土地增值稅。 3.重劃後第一次移轉時,得減徵增值稅40%。	1.以抵價地補償其地價，免徵土地增值稅 2.領回抵價地第一次移轉,得減徵增值稅40%。

®考古題型－

- 解釋名詞：(一) 抵費地 (二) 抵價地 。(92年地政士普考)

第三節　照價收買

- 課目一

  拾肆、 照價收買

  拾伍、土地徵收與照價收買之比較

  拾陸、土地債券

拾肆、照價收買(1/7)

- 土地政策－
  - 「平均地權」4大辦法(手段)：

    ①規定地價→②照價徵稅→③照價收買 →④漲價歸公
  - 地盡其利、地利共享
- 照價收買意義－

  國家按照私人所報地價，強制收買其土地，取消私有土地所有權之行政行為。

拾肆、照價收買(2/7)

- 照價收買時機(原因)－x 6項
  - **1.**低報地價：申報地價未滿公告地價**80%**者
  - **2.**低報現值：申報移轉現值低於公告現值者
  - **3.**空地投機：私有空地逾期未建築、增建、改建或重建者
  - **4.**荒地投機：農地逾期仍未使用或委託經營者
  - **5.**壟斷土地：尚未建築之超額私有建地，逾期未出售或未建築使用者
  - **6.**投機性終止租約：出租耕地經依法編為建築用地，不依照使用計畫建築使用者

拾肆、照價收買(3/7)

照價收買補償 (1/2)-

1.地價補償：

- 低報地價：以申報地價為準
- 低報現值：以申報土地移轉現值為準
- 空地投機、荒地投機、壟斷土地、投機性終止租約：以收買當期公告土地現值為準

2.土地改良費用補償：

- 改良土地費用＋已繳納之工程受益費，應併入地價內計算之

拾肆、照價收買(4/7)

◘ 照價收買補償 (2/2)-

3.土地改良物補償：

- 建築改良物：同屬土地所有權人者，應一併收買(地價評議委員會評定)
- 農作改良物：按成熟孳息 或 種植費用

4.耕地承租人之補償：

- 政府：改良土地所支費用及尚未收穫之農作改良物
- 土地所有權人：補償地價扣除土增稅後餘額之1/3

®考古題型－

- 何謂照價收買，試依土地法及平均地權條例之規定，說明之。(89年經紀人普考)
- 政府實施照價收買之時機與收買之價格為何？試依規定說明之。(94年地政士普考)
- 「照價收買」為執行平均地權條例之重要手段，茲請就該條例之規定，說明得實施照價收買之情形有那些？又照價收買土地之地價如何計算？(100年地政士普考)

拾肆、照價收買(5/7)

- 照價收買程序–
  - 1.公告通知：先行公告 並以書面通知
  - 2.繳交書狀：通知送達之次日起50日內/逾期不繳交者宣告書狀無效
  - 3.發給補償：繳交書狀 或 宣告書狀無效後30日內給付 /逾期提存
  - 4.交付土地：受領地價完竣 或 地價經依法提存之次日起60日內/土地權屬為直轄市、縣(市)有

®考古題型－

- 試依平均地權條例之規定，說明照價收買土地之程序為何？(96年地政士普考)

拾肆、照價收買(6/7)

照價收買處理(1/2)-

➢ 土地處理－

- 土地上具有建物(不同屬)：

  1.土地建有房屋時得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人

  2.地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期內不表示意見時，得予標售

- 空地：照價收買之土地為空地時，應予標售
- 農地：土地為農地時，應予標售或出租與農民
- 前項應行標售之土地，如適宜興建國民住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人

拾肆、照價收買(7/7)

- 照價收買處理(1/2)-

➢ 空地投機(平§26)、壟斷土地(平§72)、投機性終止租約(平§76)照價收買再出售土地及區段徵收後出售土地(平§55-2、土徵§44)：

- 承購人應自承購之日起1年內興工建築—原則
- 逾期(6個月內)不建築，亦未報准延期建築者，得照原價收回

拾伍、土地徵收 與 照價收買 之比較

項目 / 種類	原因	性質	程序	用途	稅賦	補償
土地徵收	公共需要或公共用途	積極性、建設性	應申請核准，始可徵收	申請徵收之指定用途	免徵土地增值稅	以市價補償不得加成補償
照價收買	土地所有權人未善盡利用土地	制裁性、遏阻性	符合法定要件，即可收買	公開標售或讓售	課徵土地增值稅	以公告現值補償，不得加成補償

拾陸、土地債券

- 意義－

  為土地銀行依法所發行之債券

- 搭發－

  依平均地權條例照價收買(>30萬以上 x1/2) 或區段徵收(>50萬以上 x1/2)土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券

End !





蘇 明 鑄

0928-309-859

cs.somj@msa.hinet.net