

# 土地徵收作業及實務案例

---

內政部地政司

鄭雅芳

106.12.19

# 課程綱要

---

- 土地徵收法規與實務作業
- 申請一般徵收前重要程序
- 徵收土地計畫書製作
- 一般徵收情況判決案例

# 土地徵收法規與實務作業

---

# 土地徵收法規

---

「土地徵收條例」為實施土地徵收之統一規範

---

土地徵收依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。

---

其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。

# 土地徵收實務作業

申請土地徵收  
注意事項

依土地徵收條例及其施行細則與相關法令之規定，訂定本注意事項，作為需用土地人實務執行之依據。

土地徵收作業  
手冊

各機關辦理土地徵收作業之參考

# 申請一般徵收前重要程序

---

# 申請一般徵收前重要程序流程圖



# 壹、用地範圍勘選

以事業所必須者為限

核實按事業性質及實際需要，勘選適當用地位置及範圍。

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。

特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。

# 壹、用地範圍勘選 ( §3-1、徵收土地範圍勘選作業要點 )

○ 優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。

○ 涉及原住民土地之徵收，應徵得中央原住民族主管機關之書面同意。

○ 勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，應再檢視需用土地位置之適當性及必要性。

# 壹、用地範圍勘選

屬非都市土地範圍者，應儘量避免下列土地：

耕地。

建築密集地。

文化保存區位土地。

環境敏感區位及特定目的區位土地。

現供公共事業使用之土地或其他單位已  
提出申請徵收之土地。

## 貳、事業計畫之必要性說明

( 注意事項貳、八(十) ) ( 公聽會時須向民眾說明 )

### 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

與辦事業計畫  
之需求及與徵  
收私有土地關  
連之說明。

與辦事業計畫  
是否經目的事  
業主管機關審  
查。

與辦事業計畫  
之土地利用是  
否經都市計畫  
或區域計畫主  
管機關審查。

有涉及上開事  
項說明者，應  
檢附主管機關  
完成審查之相  
關證明文件。

## 貳、事業計畫之必要性說明

(公聽會時須向民眾說明)

### 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

與辦事業計畫選定範圍之評估說明(如有規劃設計標準者，應一併提出)。

與辦事業計畫是否經目的事業主管機關之審查。

有涉及上開事項說明者，應檢附主管機關完成審查之相關證明文件。

考量土地所有權人被徵收意願，無意願者得否剔除。

## 貳、事業計畫之必要性說明

( 公聽會時須向民眾說明 )

用地勘選有無其他可替代地區

選擇本方案之合理性。

( 如用地範圍區位之特殊性或重要性、土地使用規劃方向等 )

# 貳、事業計畫之必要性說明

(公聽會時須向民眾說明)

是否有其他取得方式

各用地取得方式之評估比較，及  
採徵收方式之必要性評估。

是否確實踐行協議之程序。

## 貳、事業計畫之必要性說明

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

### 其他評估必要性理由

視個案情形審查；涉及該事項需經相關主管機關審查者，應檢附其主管機關完成審查之相關證明文件。

## 參、公益性及必要性評估報告 ( §3-2 )

於本部都委會、區委會審議前先行向土徵小組報告 ( 本部  
101.11.22函 )

- 特定興辦事業
- 開發面積達30公頃以上
- 新訂、擴大都市計畫
- 例外
  - 建築法§45及國際機場園區發展條例§11機場專用區
  - 交通及水利事業線狀開發超過30公頃

# 參、公益性及必要性評估報告 (§3-2)

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 社會因素

1.徵收所影響人口之多寡、  
年齡結構

徵收計畫範圍內設籍戶數、人  
數、實際居住人口數量及年齡  
結構。

2.徵收計畫對周圍社會現  
況之影響

對周圍社會環境現況影響之說  
明。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 社會因素

### 3.徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

弱勢族群現況，及評估徵收計畫對該區弱勢族群影響之程度。

需要安置之戶數、人口數及配套安置方案。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 社會因素

### 4.徵收計畫對居民健康風險之影響

需用土地人應就徵收計畫對於周圍居民健康風險有無影響，提出說明。

另依相關法令規定需進行居民健康風險評估者，應檢附相關證明文件。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

## 經濟因素

### 1.徵收計畫對稅收之影響

徵收計畫範圍內地方稅收增減情形。

因徵收計畫之影響，預估未來相關稅收增減情形。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

## 經濟因素

### 2.徵收計畫對糧食安全之影響

徵收計畫範圍內有無農地、面積及使用分區之說明。

有農地，應檢附農業主管機關同意農業用地變更使用之文件。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 經濟因素

### 3.徵收計畫造成增減就業或轉業人口

評估徵收計畫範圍  
內原有產業內容及  
就業情形。

徵收計畫所生之產  
業內容及就業人口。

可能轉業人口及輔  
導轉業措施。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 經濟因素

### 4.徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形

徵收所需相關費用之預算編列及支出負擔情形。

預算編列有無造成財政排擠效果。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 經濟因素

### 5.徵收計畫對農林漁牧產業鏈之影響

農業主管機關於審查農業用地變更使用時，即已含括本項目。

應檢附農業主管機關同意農業用地變更使用之文件。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 經濟因素

### 6.徵收計畫對土地利用完整性之影響

都市計畫擬定、檢討變更或非都市土地申請開發許可時，已就土地利用完整性予以評估，應檢附相關機關之證明文件。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

## 文化及生態因素

### 1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌發生改變

徵收計畫對範圍內及周圍城鄉自然風貌之現況影響說明(如有特殊自然風貌者需特別敘明)。

另依相關法令規定須進行環境影響評估者,應檢附相關證明文件。(敘明依相關法令規定須否進行環評,並檢附相關證明文件。<sup>26</sup>)

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

## 文化及生態因素

### 2.因徵收計畫而導致文化古蹟發生改變

徵收計畫範圍內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築及該現況之說明。

有，應檢具文化主管機關同意依文化資產保存法所規定之保存計畫。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

## 文化及生態因素

### 3.因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

徵收範圍內居民現有之生活條件或模式(如鄰里網絡關係、生活便利性等)說明。

徵收計畫有無影響居民工作機會及居住環境。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明,請分點)

## 文化及生態因素

### 4.徵收計畫對該地區生態環境之影響

徵收計畫範圍內及周遭生態環境現況之影響說明及相關配套措施。

另依相關法令規定須進行環境影響評估者，應檢附相關證明文件。**(敘明依相關法令規定須否進行環評，並檢附相關證明文件。29)**

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 文化及生態因素

### 5.徵收計畫對該周邊居民或社會整體之影響

說明徵收計畫之興辦事業類型，及對周邊居民生活（如與生活品質有關之交通、電信、電力、排水、公共設施、休閒等）或社會整體可能之影響。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 永續發展因素

永續發展～聯合國定義：能夠滿足當代的需要，且不致危害到未來世代滿足其需要的發展。

### 1.國家永續發展政策

由需用土地人就興辦事業計畫  
是否符合國家永續發展政策提  
出說明。

### 2.永續指標

由需用土地人就興辦事業計畫  
所涉永續指標之關連性提出說  
明。

# 參、公益性及必要性評估報告

(公聽會時須向民眾說明.請分點)

## 永續發展因素

### 3.國土計畫

徵收計畫之土地利用計畫是否經都市計畫或區域計畫主管機關之審查。

有涉及上開事項說明者，應檢附主管機關完成審查之相關證明文件。

## 肆、公聽會 (§10)

### 釋字§409

於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。

→公聽會：踐行宣導及溝通程序，聽取民眾意見，廣納各界建議，並作成適當之處理。

土地徵收條例第10條  
細則第10、11、11-1條



- ✓ 法定程序
- ✓ 應辦事項

## 肆、公聽會

至少**2**場

舉行時機

事業計畫報請目的  
事業主管機關  
許可前

與所有權人協議  
價購或以其他方式  
取得前

# 肆、公聽會

- 7** 土地所在地之公共地方
- 當地縣市政府
- 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
- 需用土地人網站

日  
前  
公  
告

**地點缺一不可、任一地點均於7日前**

# 肆、公聽會

公告、上網、登報、通知，缺一不可。

7

刊登政府公報或新聞紙

未規定刊登日數

日

前

書面郵寄通知土地所有權人

未規定郵寄方式

登報

通知對象若有遺漏需補辦2場

郵寄

# 肆、公聽會

應 興辦事業概況

說 展示相關圖籍

明 事業計畫公益性、必要性、適當性及合法性

事 聽取所有權人及利害關係人之意見

項 後場應說明前場意見之回應處理情形

## 肆、公聽會

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 非  | 四至界線                     |
| 都  | 公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比    |
| 應  | 私有土地改良物概況                |
| 揭示 | 土地使用分區、編定情形及其面積之比例       |
| 說明 | 勘選需用私有土地合理關連及已達必要適當範圍之理由 |
|    | 用地勘選有無其他可替代地區及理由         |
|    | 其他評估必要性理由                |

# 肆、公聽會

|   |                           |
|---|---------------------------|
| 公 | 公聽會應拍照或錄影存檔               |
| 聽 | 興辦事業概況（有興辦事業說明文件者，為紀錄之附件） |
| 會 | 事業計畫公益性、必要性、適當性及合法性       |
| 紀 | 民眾意見及對其意見之回應與處理情形         |
| 錄 | 後場應記載前場之意見與回應及處理情形        |

**要逐項說明、具體答復**

## 肆、公聽會

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| 紀錄<br>於後<br>場舉<br>行前<br>公告<br>寄送 | 公告周知 | 土地所在地之公共地方   |
|                                  |      | 當地直轄市或縣（市）政府 |
|                                  |      | 鄉（鎮、市、區）公所   |
|                                  |      | 村（里）辦公處公告處所  |
|                                  |      | 村（里）住戶適當公共位置 |
|                                  |      | 需用土地人網站      |

郵寄予陳述意見之人（後場舉行前寄）

## 肆、公聽會

應 舉辦公聽會之公告（網站公告、處所公告）

檢 書面通知

附 登政府公報或新聞紙之文件影本

文 紀錄文件

件 相關意見之回應及處理情形

## 肆、公聽會

---

公聽  
會舉  
行後  
新增  
用地  
範圍

針對整體事業計畫範圍重新至少舉行2場

---

針對整體事業計畫範圍內土地所有權人書面通知

---

# 公聽會舉行政程序示意圖

前場紀錄之公告、通知，以及陳述意見之回應處理，應於後場公聽會舉行前為之。

第1次公聽會周知 ( 7 日前 )

- 公告
- 上網
- 登報
- 郵寄通知

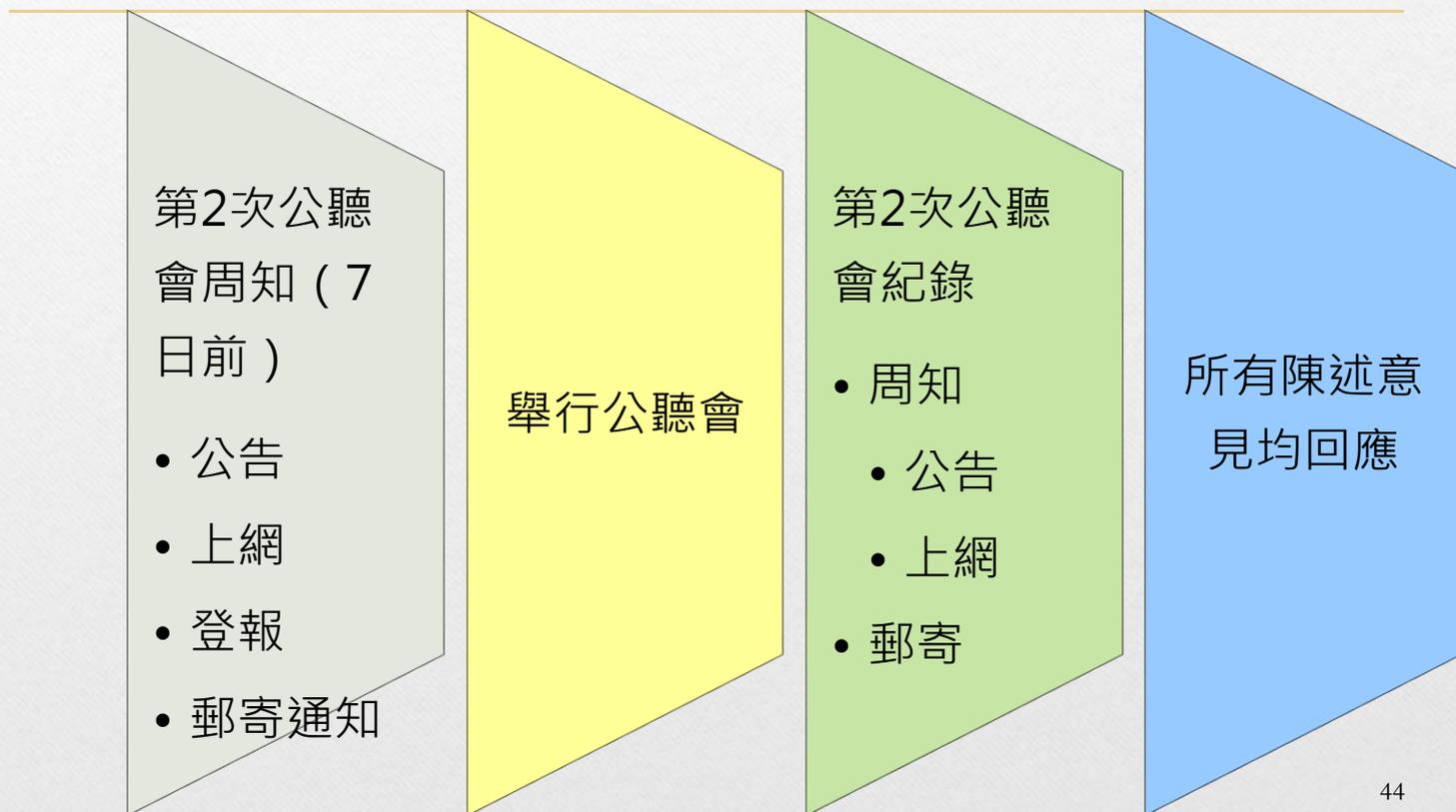
舉行公聽會

第1次公聽會紀錄

- 周知
- 公告
- 上網
- 郵寄

所有陳述意見均回應

# 公聽會舉行政程序示意圖



# 肆、公聽會

---

## 免 附 紀 錄

1.舉辦具有軍事機密與國防秘密種類範圍等級劃分準則規定之機密性國防事業。

2.興辦事業計畫於規劃階段已舉行2次以上公聽會，且最近一次公聽會之舉行距申請徵收3年內。

## 肆、公聽會

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

免  
附  
紀  
錄

3.興辦事業計畫已依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收3年內。

4.原事業計畫已舉行公聽會，於申請徵收後發現範圍內土地有遺漏須補辦徵收。

## 肆、公聽會

---

### 免 附 紀 錄

5.原興辦事業為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會或說明會時，已就原興辦事業之遷移或共構，聽取土地所有權人及利害關係人之意見者。

## 伍、一併變更編定

- 徵收非都市土地，應一併申請變更編定，如因故未能一併申請變更編定者，應敘明原因事由。（內政部97.09.10.台內地字第0970109280號函）

## 伍、一併變更編定

- 如有應辦理土地使用分區變更者，應將開發計畫書圖及有關文件經區域計畫擬定機關審議同意（取得開發許可）後，再報請徵收。

（區域計畫法第15條之1、非都市土地使用管制規則第12條）

- 例外：線狀設施（鐵、公路）開發案無需辦理非都市土地使用分區變更，當無區域計畫法第15條之1規定之適用。  
（內政部營建署89.12.01.營署綜字第50992號函）（區域計畫法第15條之1、非都市土地使用管制規則第12條）

## 伍、一併變更編定

- 應依非都市土地變更編定執行要點第3點第2、3項規定辦理，且應於徵收計畫書內敘明已踐行上開規定。
  - 例外：如屬構造用途特殊，非建築法第7條所稱雜項工作物（淨水場、配合池、鐵塔）（內政部94.04.29內授中辦地字第0940724185號函）（查詢項目已於104.12.30.修正為第一級環境敏感地區24項、第二級環境敏感地區30項）

## 伍、一併變更編定

- 農地變更非農用，需經農業主管機關同意。（行政院農委會93.05.04農企字第0930010450號函）（內政部93.03.04內授中辦地字第09300723841號函）
- 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。
- 土地屬保安林者，應附保安林解除公告文件。

## 伍、一併變更編定

### ● 屬山坡地範圍者

---

- 開發面積不得少於10公頃
- 如屬非都市土地使用管制規則第52條之1第3款規定之事業（興闢公共設施、公用事業...），並依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准者，免受限制。（內政部99.03.03內授中辦地字第0990723909號函）

## 陸、協議取得 (§11)

### 徵收之前先協議價購或以其他方式取得

- 事業計畫確定後，為取得所需用地，期能先選擇以對人民權益**侵害最少之方法**為之，故需用土地人對於所需用地應先與土地所有權人以協議價購或以其他方式取得(例如租用、設定他項權利.....)，如協議不成，為免影響公共建設之進行，始得依法申請徵收。
- 以比例原則而言，如有其他同樣可達相同目的之方法可供選擇時，自應以傷害較輕之方式為之。

# 陸、協議取得

## 協議通知應載事項

---

- 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

# 陸、協議取得

## 擬協議取得之說明資料

---

- 協議價購之通知文件，應確實載明市價資訊之取得來源及綜合評估情形
- 市價可參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估.....。
- 載明是否有其他取得方式或不可行之原因

# 陸、協議取得

## 協議通知方式

---

- 應以書面通知土地或土地改良物所有權人
- 以雙掛號或其他得收取回執之方式為之，應合法送達。

# 陸、協議取得

協議通知應合法送達 ( 送達方式依行政程序法規定 )

依登記簿記載通知，倘有以下情形，應洽地政、戶政及稅捐機關查址，並敘明查址情形：

無法投遞

住址空白

日據時期地址

地址不全不符

行政程序法  
§78

查址後仍無法送達始辦理公示送達

## 陸、協議取得

所有權人死亡應於徵收土地清冊備考欄註明，  
並洽戶政機關查明合法繼承人及合法通知

依前頁所述方式無法送達  
始得公示送達

「○○○及其之全體繼承  
人」辦理公示送達

# 陸、協議取得

## 協議方式

---

- 法規雖未規定如何召開協議會，惟一般認為開會之人數、空間、事項，應足使承辦人得為交涉，說服被徵收所有權人出售土地之程度。（台北高等行政法院91年度訴字第3968號判決）

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

### ➤ 價購土地範圍及面積

- 需用土地地號、面積，詳開會通知所附用地清冊。
- 需用土地範圍及施工平面圖，張貼於會場供與會業主閱覽，並予扼要說明。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

### ➤ 土地協議價購價格

- 鑒於土地徵收條例第11條所定，協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議，故需用土地人應參考政府公開資訊、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，取得各項市價資訊，並綜合評估後，確實與所有權人進行協議。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

### ➤ 土地改良物協議價購價格

- 有關協議價購金額之具體標準，因屬契約約定事項，宜由需用土地人視用地取得時效、財力狀況及個案實際情形與所有權人協議為之。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

### ➤ 免徵土地增值稅之規定

- 平均地權條例第42條第3項規定：依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用第1項（免徵土增稅）之規定。
- 本部101.09.19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。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

- 協議價購作業程序
  - 雙方協商合意及紀錄
  - 簽報核定及議約
  - 雙方簽訂買賣契約
  - 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值
  - 辦理移轉登記及點交
  - 給付價款

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

- 達成協議價購土地所有權人應備文件
  - 身分證明文件
  - 印鑑章及印鑑證明
  - 土地所有權狀
  - 完稅或免稅證明
  - 其他依土地登記法令必備之文件

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

- 達成協議價購土地所有權人應配合辦理事項
  - 如屬未辦繼承登記，需由全體繼承人至轄區地政事務所辦竣繼承登記。
  - 如訂有耕地三七五租約或土地上建物有出租情事者，土地所有權人應檢附終止租約證明。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

- 達成協議價購土地所有權人應配合辦理事項
  - 如有設定抵押權等他項權利登記、限制登記及其他登記者，土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
  - 共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

### ➤ 稅費負擔

- 土地產權移轉依法應由賣方負擔之稅費由賣方負擔
- 辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由買方負擔。
- 地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何名下，均以土地產權登記完畢日為基準日，由買賣雙方按當年度各自所有土地時間比例分攤之。

# 陸、協議取得

## 協議價購說明事項

---

- 其他用地取得方式概述
  - 設定地上權
  - 聯合開發
  - 捐贈
  - 公私有土地交換（以地易地）

# 陸、協議取得

## 協議紀錄應載明事項

---

- 事由、日期、地點、主持人與記錄人姓名、出席單位及人員之姓名、出席之土地及土地改良物所有權人等姓名。
- 協議不成將依法辦理徵收之程序及相關徵收補償之規定、所有權人得行使之權利。
- 所有權人對協議取得或徵收之陳述意見及協議之結論等事項。
- 協議通知已就相關徵收補償規定及所有權人得行使之權利事項載明者，於該紀錄得免再記載該等事項。

# 陸、協議取得

## 協議紀錄之寄送

---

- 紀錄應於奉核後寄送各與會相關機關及土地所有權人或土地改良物所有權人，並於申請徵收時作為徵收土地計畫書之附件。

# 陸、協議取得

## 協議取得之其他應注意事項

---

- 本部101.10.11函：委託不動產估價師查估協議價購之參考市價，需依不動產估價技術規則規定辦理。
- 協議紀錄詳載結論及無法達成協議原因
- 經退補未於6個月內補正者，重新協議。
- 協議超過1年始申請徵收者，考量市價變動幅度情形，衡酌是否重新協議。

# 柒、陳述意見

## 法令依據

---

- 行政程序法§102：行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，應給予該處分相對人陳述意見之機會。
- 土徵細§13：需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應以書面通知被徵收所有人陳述意見。

# 柒、陳述意見

書面通知應合法送達 ( 依細則§25 )

得提出陳述意見之期限不得少於**7日** ( 會議通知送達次日起或最後一次會議之日起 )

不於期限內提出陳述之效果等事項

所有權人有無陳述意見均應敘明

## 柒、陳述意見

以言詞陳述者應作成書面，並由陳述人簽名或蓋章，無簽章應記明理由

陳述意見均應以書面個別函復回應處理

填載所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，應記載函復文號並摘錄回應內容

## 捌、安置計畫 ( §34-1 )

徵收公告1年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶，或情境相同經社會工作人員查訪屬實者。

- 情境相同：經濟弱勢

因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者

- 合法建物且為所有權人
- 徵收後無屋可居住

## 捌、安置計畫

有應訂定安置計畫之情形者，應載明計畫範圍內符合之人數及安置情形。

- 安置計畫包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等

無須訂定安置計畫者，請依實際情形填寫。

- EX：無徵收建物、僅徵收部分未造成無屋可住

## 玖、徵收市價 ( §30 )

### 經地評會評定之徵收土地宗地市價清冊

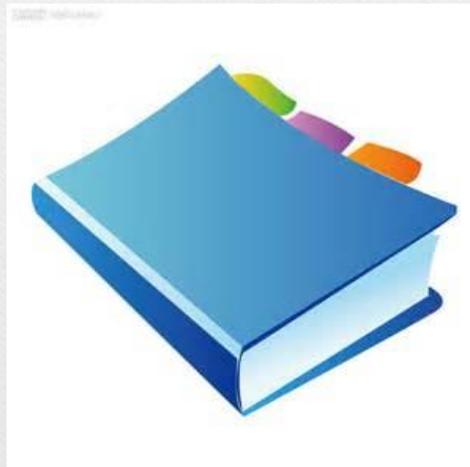
- 9/1前送縣市政府評定作為次年徵收補償依據
- 地號、面積與徵收土地清冊記載一致

### 變動幅度表

- 7月1日以後申請徵收者 ( 含補正 ) 應檢附
- 依變動幅度自行製表計算調整後徵收補償地價

# 徵收土地計畫書製作

---



# 陳報徵收計畫書

陳報徵收計畫書1式4份，封面應由下至上加蓋需用土地人、核轉之中央目的事業主管機關或縣市政府之關防印信

計畫書及其附件應由需用土地人加蓋騎縫章，並自行編流水號，附件應依序黏貼標籤加註說明附件內容。

至土地徵收管理系統登載相關資訊並取得案件編號

「申請徵收提會審查單」

# 徵收土地計畫書應載項目

## 序文

- 一. 徵收土地原因
- 二. 徵收土地所在地範圍及面積
- 三. 興辦事業之種類及法令依據
- 四. 興辦事業計畫之必要性說明
- 五. 公益性及必要性評估報告
- 六. 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所
- 七. 土地改良物情形

八. 一併徵收土地改良物

九. 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

十. 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

十一. 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

十二. 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所有權人陳述意見之情形

十三.土地【或土地改良物】所有權人或管理人姓名住所

十四.被徵收土地之使用配置

---

十五.有無涉及原住民土地之徵收

十六.安置計畫

十七.興辦事業概略及其計畫進度

十八.應需補償金額總數及其分配

十九.準備金額總數及其來源

( 案例 )

## 徵收土地計畫書附件

1. 奉准興辦事業計畫文件影本或抄件
2. 【公益性及必要性評估報告】
3. 舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本
4. 舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本

5. 【舉辦聽證會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本】
6. 【舉辦聽證會之紀錄影本或抄件】
7. 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之文件影本
8. 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或協議紀錄之影本或抄件

9. 給予所有權人陳述意見書面通知影本
10. 所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表
11. 徵收土地清冊
12. 徵收土地改良物清冊
13. 【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）】
14. 【變更編定相關證明文件】

15. 【文化資產保存法規定之目的事業主管機關之  
同意文件影本或抄件】

16. 【中央原住民族主管機關之書面同意文件】

---

17. 【安置計畫相關文件】

18. 各直轄市、縣（市）政府地價評議委員會評定  
之徵收補償市價文件

19. 經費來源證明文件（或預算書）

20. 徵收土地圖說

21. 土地使用計畫圖

# 一般徵收情況判決案例解析

---

# 情況判決

---

行政訴訟法第198條

---

發現原處分或決定雖屬違法，但其撤銷或變更於公益有重大損害。

---

斟酌認原處分或決定之撤銷或變更顯與公益相違背時，得駁回原告之訴。

---

應於判決主文中諭知原處分或決定違法。

# 一般徵收情況判決案例

## 案例一

- 北宜高速公路頭城蘇澳段工程
- 賠償金額：約209萬

## 案例二

- 竹北市30公尺外環道新闢工程
- 賠償金額：約1024萬

# 案例一

案號

- 北高行91訴3968號

需用土地人

- 交通部台灣區國道新建工程局

工程

- 北宜高速公路頭城蘇澳段工程

核准徵收

- 本部90.4.24

## 裁判要旨

---

需用土地人應體認徵收係取得土地之最後手段而非優先手段。

---

參與協議之人員，應不厭其煩予以溝通交涉，不得以徒具形式開會，虛應故事。

---

僅宣示補償地價並聽取所有權人意見，難認係協議價購之開會。

---

未提出有無其他方式取得之方案，或為何不可行之說明。

## 案例二

案號

- 北高行104訴更一73號

需用土地人

- 新竹縣政府

工程

- 竹北市30公尺外環道新闢工程

核准徵收

- 本部100.11.10

## 裁判要旨

---

公聽會辦理程序未符合土地徵收條例第10條第2項規範要旨，以及作業要點規定。

---

需用土地人於5日間先後舉行2次公聽會、1次用地協議會議。只是徒具舉行2次公聽會的形式外觀，不能認為已踐行舉行2次公聽會之實質。

---

且未郵寄通知部分原告。

# 總結

---

敗訴原因 協議價購

---

公聽會

---

判決結果影 徵收案件審議制度衝擊

---

響 行政訴訟之困擾

---

外界對以徵收方式取得用地產生誤解

---

國家公帑浪費及財政上負擔

---

# 損害賠償責任承擔

---

本部101年8月16日訂定

---

「土地徵收損害賠償處理原則」

---

類此事件之發生，將依該原則規定移送相關機關編列預算辦理後續損害賠償事宜。

---

將該情形作為爾後審核需用土地人興辦事業能力之參考

課程結束  
敬請指教

---