發文字號：內政部 99.03.05 台內地字第 0990043972 號函

發文日期：民國 99 年 03 月 05 日

要　　旨：需用土地人於欲購買使用土地時，應本於內部權責而與土地所有人為協議價購之金額，其所協議之金額以雙方合意即可，應與土地公告之現值無關聯，即非未必然係以公告金額為徵收價金之依據，若土地所有人不服該徵收補償處分，可依土地徵收條例及其施行細則為救濟途徑

主　　旨：關於　貴部公路總局辦理東西向快速公路北門玉井線臺 61 線至國 1　段 E707-31 標（臺南縣學甲鎮路段）新建工程，奉准徵收案內部分土地分割後依法改算之公告土地現值低於協議價購時公告土地現值乙案，復請　查照並請轉知所屬。

說　　明：一、復貴部 99 年 2　月 24 日交總字第 0990021776 號函兼復臺南縣政府 99 年 2　月 9　日府地價字第 0990035978 號函。

二、查協議價購係屬需用土地人權責，需用土地人欲以何價格與土地所有權人協議，應屬其內部權責，由其委託不動產估價師估價亦無不可，至於最後之價格應由需用土地人與土地所有權人雙方合意定之，原與地政機關辦理之公告土地現值無必然之關聯性，故因分割改算前後宗地單位公告土地現值差異應與協議價購金額無涉，公告土地現值亦非協議金額之唯一參考標準，惟需用土地人若考量以公告土地現值與土地所有權人協議時，即應先行主動洽地政機關了解各該宗地地價訂定作業方式及訂定情形（諸如：各該宗地所屬地價區段劃分情形、逕為分割前後地價改算方式…等均屬之），並於協議價購會議時本於需用土地人立場向土地所有權人妥為說明，俾達充分協議之效果。

三、本案因需用土地人採公告土地現值進行協議，如能先行查明於地政機關之公告土地現值作業中，該工程用地範圍部分土地係跨越兩個不同以上地價區段，並於協議價購當時將後續辦理逕為分割，所需用地面積、分割位置、地價依法改算後單位公告土地現值之變動等情況，詳細告知土地所有權人，應能避免本案爭議。

四、關於貴部建議以原公告土地現值徵收補償及救濟程序等節，因土地之徵收補償標準、土地所有權人不服徵收補償處分之救濟途徑，於土地徵收條例第 30 條、第 22 條及其施行細則第 23 條已有明文，另本案爭議土地之地價業經臺南縣佳里地政事務所依法改算在案，故仍請依上開規定及本部 88 年 3　月 3　日台（88）內地字第 8803089 號函辦理。

五、副本抄送需用土地人並檢附交通部 99 年 2 月 24 日交總字第 0990021776 號函（附件一）及臺南縣政府 99 年 2 月 9 日府地價字第 0990035978 號函（附件二）供參，另請轉知所屬。

附　件一：交通部　函

發文日期：中華民國 99 年 2 月 24 日

發文字號：交總字第 0990021776 號

主　　旨：本部公路總局辦理東西向快速公路北門玉井線臺 61 線至國 1 段 E707-3 標（學甲鎮路段）新建工程，原奉准徵收案內部分土地因分割改算地價，致徵收補償時之公告土地現值低於協議價購時公告土地現值，建請以原公告土地現值徵收補償乙案，因涉貴部主管土地徵收條例法令規定，惠請釋示，俾憑遵辦，請　查照。

說　　明：依據本部公路總局 99 年 2 月 12 日路用路字第 0991000916 號函（影附原函暨其附件各 1 份）辦理。

附　　件：交通部公路總局　函

發文日期：中華民國 99 年 2 月 12 日

發文字號：路用路字第 0991000916 號

主　　旨：本局辦理東西向快速公路北門玉井線台 61 線至國 1 段 E707-3 標（學甲鎮路段）新建工程，原奉准徵收案內部分土地因分割改算地價，致徵收補償時之公告土地現值低於協議價購時公告土地現值，土地所有權人因而異議案，陳請核轉內政部釋示，請　鑒核。

說　　明：一、依據本局東西向快速公路高南區工程處 99 年 2 月 1 日高南用字第 0991000134 號函辦理。

二、本局辦理旨揭工程，申請徵收臺南縣學甲鎮宅子港段 165-80 地號內等 121 筆土地，奉內政部 98 年 10 月 30 日台內地字第 0980203517 號函核准徵收，其中宅子港段 165-274 地號等 10 筆土地，因分割改算地價，致徵收補償時之公告土地現值低於協議價購時之公告土地現值，土地所有權人洪健三君等 9 人因而異議，請求依分算前公告土地現值徵收補償（詳洪君等人陳情書影本 2 份＜附

件 1＞）。

三、依據土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前・・・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者，始得依本條例申請徵收。」本局辦理本工程用地取得時即依前揭規定，邀集土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，會中由本局東西向快速公路高南區工程處及臺南縣政府、佳里地政事所、學甲鎮公所等單位人員，依所轄業務範圍，就興辦事業之目的、工程規劃、用地範圍、協議價購價格、及協議不成將依法徵收等詳予說明，並予土地所有權人充分陳述意見表達，惟未達成協議，（詳協議價購會議紀錄影本＜附件 2＞）；本局遂依規定程序申請徵收，因臺南縣政府於公告徵收前，依土地徵收條例施行細則第 20 條規定，就本工程用地徵收部分土地分割改算之地價較協議價購時之公告土地現值低，致洪君等人誤解政府故意調降公告現值以節省徵收補償費。

四、本案無論協議價購、徵收補償及地價分割分算等作業，均係相關單位，依程序處理，符合法律規定；然本案土地公告土地現值因分割分算而調降，土地所有權人卻認為有所損失。按協議價購或徵收補償所憑據之當年期公告土地現值係公開資料，各縣市於年度開始時即公告周知，應具有公示力，依行政程序法第 8 條規定「行政行為應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴」，是以本案基於保護人民正當合理之信賴，並為免民怨，建議解決方案如下，擬請核轉內政部釋示。

（一）為避免類似事件發生，建請內政部函請各縣市政府，於受理需地機關辦理用地徵收假分割作業時，應先行辦理地價改算，並將結果提供土地所有權人及需地機關參考。

（二）就本案土地所有權人信賴利益之保護，建請依土地徵收條例第 22 條第 2 項規定，由縣政府提請地價評議委員會復議亦或專案比照土地徵收條例施行細則第 30 條第 2 項規定以原公告土地現值作為徵收補償之依據。

附　件二：臺南縣政府　函

發文日期：中華民國 99 年 2　月 9　日

發文字號：府地價字第 0990035978 號

主　　旨：有關需地機關依土地徵收條例第 11 條規定召開用地取得協議會，如其協議價購土地跨越二個以上不同地價區段，致奉准徵收逕為分割改算後土地公告現值（土地徵收價格）與協議價購之公告現值不同，滋生民怨乙案，詳如說明，請　鑒核。

說　　明：一、依據交通部公路總局東西向快速公路高南區工程處 98 年 12　月 15 日高南用字第 0981001395 號函辦理（檢附上開函影本 1　份）。

二、按「劃分地價區段時，... 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。... 繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。... 」、「... 路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。」、「一般路線價區段：... 其適當範圍應參考各該地區土地使用分區類別及一般之宗地深度予以斟酌劃設，... 但該筆土地深度過深或過淺時，可將該筆土地劃屬兩個區段，或再增加後面一筆。」為地價調查估計規則第 18、19　條及臺南縣實施地價調查估計規則第參、五、（一）、1、（2）、〇所明定之劃分地價區段的方法，另地價調查估計規則第 23 條第 1　項第 3　款規定有關宗地單位地價之計算方法如下：「跨越二個以上地價區段之土地，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」，故一宗土地係跨越不同地價區段，經奉准徵收該宗土地之部分。經逕為分割後應依平均地權條例施行細則第 23 條規定進行地價改算，地價改算後徵收補償價格常低於協議價購價格，造成土地所有權人誤解，產生陳情抗爭困擾。

三、經查本案所陳學甲鎮宅子港段 165-92 、165-274 地號土地，位處學甲鎮宅子港橋台 19 線南側（臨路深度各為 75 米、100 米），編定類別為一般農業區農牧用地，因其

臨路深度過深，依規定劃屬跨越一般路線價第 183-2 地價區段（其臨路過當範圍深度約為 20-30 米，98 年公告現值區段地價為 2500 元/㎡）及未臨路第 158-2 一般地價區段（98 年公告現值區段地價為 800 元/㎡，詳如地價區段略圖），依據地價調查估計規則第 23 條第 1 項第 3 款規定逕為分割前按其跨越各該區段面積比例計算其宗地地價，165-92 地號為 1213 元/㎡、165-274 地號為 1601 元/㎡；今因徵收部分土地辦理逕為分割，165-92 地號（母地號）仍跨越二個不同地價區段，經地價改算後 1361 元/㎡，165-1299 地號（新增徵收地號）因全筆位處未臨路第 158-2 地價區段內，經改算地價後 800 元/㎡；另一筆 165-274 地號（母地號）經地價改算後 1937 元/㎡，165-1328 地號（新增徵收地號）經改算地價後 1292 元/㎡；惟上開土地逕為分割前，需地機關交通部公路總局東西向快速公路高南區工程處係以當年期公告土地現值辦理協議價購，並未註明該宗土地係【跨越二個以上不同地價區段地價】，致未告知被徵收土地所有權人屆時徵收補償地價將會因土地分割依法改算地價而有所變動，使土地所有權人未能諒解被徵收土地地價為何降低之原由；然【跨越二個以上不同地價區段之土地】逕為分割後因造成宗地地價提高或降低之情形，係依說明二所述相關法令規定辦理，其分割前後宗地總價並無變動，原宗地地價與徵收價格之差異原因端視其逕為分割後被徵收土地所處位置依土地分割改算地價原則規定改算之結果，於法並無違誤（詳如本案相關案卷）。

四、為需地機關需用一宗土地之部份，於徵收前應先與土地所有權人辦理協議價購，協議價購不成，始得申請徵收，為土地徵收條例第 11 條所明定。另依同條例第 30 條規定，被徵收土地，應依照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。及內政部 90 年 12 月 28 日（90）台內地字第 9074353 號函示，協議價格不得低於徵收補償價格。惟實務上，常因該宗土地跨越二個以上不同地價區段，於辦理協議價購當時之公告土地現值，與逕為分割後依「土地分

割改算地價原則」進行改算後之公告現值差異甚大，致使徵收補償地價與協議價購地價未臻一致。且目前實務作業，土地預為分割，地政資訊整合系統（NT.WEB　版）未提供改算功能作業，致未能提供需地機關改算後之公告現值供辦理協議價購，常因徵收補償價格低於協議價格，造成土地所有權人誤解，指謫政府違反誠信原則，或協議價格低於徵收補償價格，造成徵收準備程序之瑕疵。為避免類此情事一再發生，本案土地所有權人期盼需地機關或地政機關研提救濟方式之可行性，另建請鈞部修正整合系統程式，於土地預為分割時，提供地價改算功能分算預為分割後之地價，以提供需地機關辦理協議價購地價之參考，以杜絕紛爭。