

法規名稱：臺北市實施照價收買土地作業程序

修正日期：民國 105 年 08 月 15 日

當次沿革：中華民國 105 年 8 月 15 日臺北市政府（105）府地價字第 10531998200 號函修正發布第 5～8 點條文

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為依照平均地權條例規定，實施照價收買及出售、出租、管理照價收買之土地，特訂定本作業程序。

二、作業機關及其應辦業務劃分如下：

- （一）本府地政局（以下簡稱地政局）：主辦收買、出售、出租及管理、維護等業務。
- （二）本府都市發展局（以下簡稱都市發展局）：提供照價收買土地之都市計畫土地使用分區圖及管制等資料，及拆除照價收買土地被占用搭蓋之違章建築，並查究占用人之刑責。
- （三）本市建築管理工程處（以下簡稱建築管理工程處）：提供建築使用及申請建築使用資料，並會同勘查土地之使用情形及查估建築改良物價額等業務。
- （四）本府財政局（以下簡稱財政局）：辦理土地債券印製、核撥事項等業務。
- （五）臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐稽徵處）：核計土地增值稅及提供欠稅、滯納金等資料。

三、照價收買土地計價基準

（一）地價

- 1. 申報地價未滿公告地價百分之八十者，以其申報地價為準。
- 2. 申報移轉現值低於當期公告土地現值者，以其自行申報之移轉現值為準。
- 3. 經限期建築、增建、改建或重建之私有空地，而逾期未建築、增建、改建或重建者，以收買當期之公告土地現值為準。
- 4. 經限期出售或建築使用之私有超額未建築土地，逾期未出售或未建築使用者，以收買當期之公告土地現值為準。
- 5. 終止租約收回建築之出租耕地逾一年不依照使用計畫建築使用者，以收買當期之公告土地現值為準。
- 6. 通知限期使用或命其委託經營之閒置農業用地，逾期未使用或委託經營，經加

徵荒地稅滿三年仍不使用者，以收買當期之公告土地現值為準。

(二) 建築改良物價額：

同屬土地所有權人所有地上建築改良物應一併收買者，其價額由本府按查估當時改良物現存價值估計後，提交地價評議委員會評定之。

(三) 農作改良物價額：

照價收買之土地如地上有農作改良物者，而其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；如在一年以上，則依種植、培育費用，並參酌現值估定之。

(四) 得併入地價計算之改良土地費用及已繳納之工程受益費，其數額以土地改良費用證明書或工程受益費繳納收據所載者為準。

(五) 承租人為改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人，且未失效能部分之價值為限。

四、照價收買資金

(一) 照價收買所需之現金，由地政局編列年度預算，撥交平均地權基金專戶內以備支付。

(二) 照價收買所需搭發之土地債券，由地政局向財政局申請核撥。

五、照價收買程序

(一) 蒐集資料

1. 地籍資料：由地政局函地政事務所檢送地籍抄圖、土地登記簿、建築改良物登記簿等謄本及建築改良物平面圖。
2. 耕地租約資料：由地政局函區公所查明有無訂立耕地三七五租約，如有訂定，其佃農姓名、住所及承租面積或範圍等應一併檢送。
3. 都市計畫資料：由地政局將地籍資料送請都市發展局提供都市計畫套繪圖，並查明土地分區使用管制資料。
4. 建築使用資料：由地政局將地籍抄圖送請建築管理工程處，查明建築使用情形或申請建築使用資料及可否供建築使用。
5. 大規模建築用地資料：由地政局查明私有超額未建築用地內有無工業用地、學校用地或經政府核准之大規模建築用地在內。

(二) 製作「照價收買土地調查及處理意見報告表」：

本表一式三份，其格式除依平均地權條例第十六條、第四十七條之一及第七十二條規定照價收買部分按戶製作外，悉按宗地製作，欄位包括前項蒐集之資料、土地使用情形、地上權（承租人）是否願意承購之意見、處理意見及收買或不收買理由等，按區、段、小段、地號順序排列。

（三）實地調查及簽註處理意見

1. 由地政局檢具得予照價收買土地之地籍圖訂期函請建築管理工程處派員會同勘查土地之使用情形。
2. 得予照價收買土地上建有建築改良物者，應徵詢地上權人、土地承租人或建築改良物所有權人是否願意承購之意見。
3. 依據勘查結果按土地標示逐宗（戶）查填「照價收買土地調查及處理意見報告表」三份，並簽註「擬照價收買」或「不擬照價收買」之處理意見及其理由。

（四）擬予照價收買者查計地價及補償費

1. 查計各戶應領地價款：

依照價收買土地地價及各所有權人被照價收買土地面積，查計各戶照價收買應行償付之地價款。

2. 查估改良物價額：

（1）建築改良物價額：由地政局會同建築管理工程處查估當時該改良物現存價值以計算各戶應領之價款後，提交地價評議委員會評定。其建築改良物未登記者，一併查明其所有人。

（2）農作改良物價額：由地政局查明其土地使用人資料後，依平均地權條例第三十三條規定分別估定各使用人所有農作改良物價額，其單價得比照臺北市農作改良物徵收補償費查估基準及臺北市土地徵收農作改良物及水產養殖物遷移費查估基準。

3. 查估各他項權利人應領他項權利價額：已登記數額者，以登記數額為準，未登記數額者，通知權利人及義務人會同申報或協議定之。協議不成時，由地政局估計後提交地價評議委員會評定之。

（五）報府核定及報經內政部核准：檢具「照價收買土地調查及處理意見報告表」，如擬予照價收買應連同財務計畫、地價申報書及移轉現值申報書等資料陳報市長決定，其經決定擬予照價收買者，並應報經內政部核准。

（六）決定或核定後之處理

1. 不照價收買者：

- （1）低報地價者：

於決定或核定後翌日起五日內，按公告地價百分之八十核定為申報地價，並

登錄地價冊籍、通知所有權人及稅捐稽徵處。

(2) 低報移轉現值者於決定或核定後翌日起五日內通知稅捐稽徵處按公告土地現值課徵土地增值稅，並副知移轉權利人及義務人。

(3) 其他原因者：

於有關冊籍加註不照價收買理由，決定與核定不收買日期及相關文號。

2. 照價收買者：

(1) 將估計之建築改良物價額與他項權利價額提交地價評議委員會評定後，由本府將會議紀錄報內政部備查。

(2) 編造土地價款清冊、建築改良物價款清冊、農作改良物補償清冊、他項權利補償清冊及耕地承租人補償清冊，以備存查、公告、通知、加註登記簿等、查註土地增值稅等、查對耕地租約資料、發放補償費及辦理囑託登記等運用。

(3) 公告：在本府、土地所在地及當地之區公所公告之。

(4) 通知：以書面將價款或補償清冊及平均地權條例第二十八條第一項第二款、第三款、第三十條及同條例施行細則第四十五條第二項及第四十六條第一項所規定之事項，通知土地及建築改良物所有權人、移轉權利人及他項權利人。其為出租耕地時，並將平均地權條例第十一條及同條例施行細則第四十七條及耕地三七五減租條例第十三條所規定事項通知耕地承租人。其中土地改良費用證明書或工程受益費繳納收據，應於通知送達之翌日起五十日內提出之。

(5) 查計土地增值稅、欠稅及滯納金：由地政局將土地及建築改良物價款清冊送稅捐稽徵處核算土地增值稅，並查註欠稅及滯納金。

(6) 公告同時，應將公告文副本連同土地、建築改良物價款及他項權利之補償清冊一份，送地政事務所在登記簿備考欄加註「年月日（公告文號）照價收買」。如有移轉或設定負擔時，應先報地政局核辦。並核對價款及補償清冊所載地籍資料有無異動錯誤或遺漏。

(7) 查對耕地租約資料：由地政局將土地價款及耕地承租人補償之清冊送區公所查對有無異動、錯誤或遺漏。

(8) 低報地價者，其公告及通知，應於申報地價後開徵當期地價稅前，辦理完竣。

(9) 審核土地所有權人提出之土地改良費用證明書及工程受益費繳納收據，是否合於平均地權條例施行細則第四十五條第一項之規定。

(10) 依平均地權條例第十一條規定計算補償耕地承租人之地價。其以現金搭發土

地債券補償地價者，並應按土地所有權人所得現金及債券數額比例計算。

(11) 計算扣除土地增值稅、欠稅、滯納金、他項權利補償費及補償耕地承租人之地價後，各所有權人實領之補償價款，並將各項數據填載於價款或補償清冊。但他項權利價值之總和，以不超過該宗土地收買地價扣除土地增值稅、欠稅等及補償耕地承租人之地價後之餘額為限。惟照價收買土地設有抵押權而其設定登記在耕地租約訂立之前者，該抵押權人則應優先於耕地承租人受償。

(12) 審核受通知人繳交之書狀、證件，其逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。

(13) 發放地價款及補償費：

A. 書狀及證件經繳交、審核無訛或宣告無效後，應於三十日內給付地價及補償費，並通知定期領取，逾期未領取者，應於三十日內依法辦理提存。

B. 代扣土地增值稅、欠稅、滯納金，並代為扣交他項權利補償費及補償耕地承租人之地價。

C. 審核領取地價款及補償費有關證件及領款收據。

(14) 辦理囑託登記：

地價款及補償費發放或提存完竣之日起十日內，填具申請書，檢附土地及建築改良物價款清冊連同權利書狀囑託該管地政事務所辦理登記為臺北市有，管理機關地政局，其設有他項權利者，並應檢附他項權利證明書及補償清冊，申請塗銷之。如為出租耕地者，並辦理租約註銷登記。

(15) 地價款及補償費發放或提存完竣之翌日，通知土地及建築改良物所有權人應於受領地價及補償費完竣或提存完竣之翌日起六十日內，交付其土地及建築改良物，逾期不交付者，必要時得由本府移送法院裁定後強制執行。

(七) 本市實施照價收買土地作業流程圖，詳如附件一。

六、出售程序

(一) 照價收買之土地及建築改良物，於接管後，應依本作業程序辦理出售，不受土地法第二十五條之限制。

(二) 照價收買土地及建築改良物之出售，其價格達稽察一定金額者，並應依有關審計法令規定辦理。

(三) 出售對象

1. 土地建有建築改良物者，得讓售與地上權人、土地承租人或建築改良物所有權

人，其不願承購或於限期內不表示意見時，得予標售。

2. 空地除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。

3. 農業用地應予標售或出租與農民。

4. 土地併同建築改良物一併收買者，應予標售。

5. 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，其餘土地應予標售。

(四) 出售價格

1. 土地：其標售底價及讓售之地價，按本市市有財產管理自治條例辦理。

2. 建築改良物：其標售底價於收買一年內者照收買原價，逾期由本府重新估計提交地價評議委員會評定之。

(五) 讓售之土地應將土地標示、讓售價格通知承購人限期繳款承購。

(六) 照價收買土地及建築改良物之標售，應隨時公開底價辦理，必要時得將土地分割或合併後標售。

(七) 標售之土地及建築改良物，應將其標示、標售底價、押標金額、投標方式及開標日期、地點等，於開標前十五日在本府、土地所在地及當地之區公所公告，並刊登日報三日。刊登日報得於第一日詳載全文，以後各日摘要記載。其投標須知由地政局定之。

(八) 照價收買土地必須與公有土地合併使用時，得委託公有土地管理機關併同該公有土地辦理標售。

(九) 讓售或標售之土地及建築改良物價款繳清後，由本府發給土地及建築改良物權利移轉證明書，並代為填寫登記申請書及土地現值申報書交承購人向稅捐稽徵處申報後，持向地政事務所辦理所有權移轉登記。

(十) 自權利移轉證明書領取或送達之日起，其應納地價稅、房屋稅、工程受益費或土地改良費及水、電等費用概由買受人負擔，並由地政局列冊通知有關機關。

(十一) 出售之價款收入，除歸還墊款及債券之本息外，如有盈餘應悉數解繳實施平均地權基金。

(十二) 照價收買之土地及建築改良物，各軍公機關學校不得請求借用或無償撥用。

(十三) 照價收買再出售之土地，其承購人應自承購之日起一年內興工建築，逾期不建築，亦未報准延期建築者，本府得照原價買回。

(十四) 本市照價收買土地出售作業流程圖，詳如附件二。

七、出租程序

- (一) 收買之土地屬農業用地者，得由地政局比照市有耕地出租租率，報府核定出租之。
- (二) 收入之租金，除管理、經徵及維護等費用外，悉數解繳平均地權基金。
- (三) 收買前已有租賃關係者，除依租約得於限期屆滿前終止租約外，仍應由原承租人繼續承租，俟租約期滿後再行終止租約。上開租約之終止，應依規定先期通知承租人。
- (四) 本市照價收買土地出租作業流程圖，詳如附件三。

八、管理及維護

- (一) 按宗建立資料卡，分區裝訂成冊，遇有異動時，隨時釐正。
- (二) 因滅失、損毀、拆卸，經本府核准或審計機關同意報廢者，應於三十日內註銷產籍釐正資料卡，並辦理消滅登記。
- (三) 產權憑證應編號裝訂，妥為保管，並得委託市庫代為保管之。
- (四) 被占用搭蓋違章建築者，應即移請都市發展局依法拆除，並查究占用人之刑責。
- (五) 被占用或被虛偽登記或因糾紛致無法出售或管理使用者，應即訴請司法機關處理，並查究其刑責。
- (六) 因經管人或使用人故意或過失致受損害時，應由其負賠償責任，但因不可抗力而發生損害者，不在此限。
- (七) 非經呈准，不得處分或擅為收益或變更用途。
- (八) 一併收買之建築改良物應保火險。
- (九) 應隨時注意保養、整修及有效利用，並視情形隨時辦理出售或出租。
- (十) 本市照價收買土地管理維護作業流程圖，詳如附件四。