

109年度「實施國土計畫管制所受損失之 變更補償費查估作業」委託專業服務案

【總結報告書】

委託單位：內政部營建署

受託單位：茗強不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 1 年 0 5 月

109年度「實施國土計畫管制所受損失之 變更補償費查估作業」委託專業服務案

總結報告書

委 託 單 位：內政部營建署
受 託 單 位：茗強不動產估價師聯合事務所
計 畫 主 持 人：張梅英
協 同 主 持 人：蘇又德
專任研究助理：曾昱翔
 賴昀均
兼任研究助理：邱士峰
 吳明龍

中 華 民 國 1 1 1 年 0 5 月

摘要

國土計畫法經行政院定自 105 年 5 月 1 日施行，為保障權利人之既有合法權利，內政部已依國土計畫法第 32 條第 3 項授權訂定實施國土計畫管制所受損失補償辦法。該辦法依循本法所指補償範疇，將其區分為「遷移補償費」及「變更補償費」等二類，其中「變更補償費」係指既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，所受損失補償，係補償該等土地之發展權價值。

經研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容，本研究認為，條文中之附件八有關變更補償費申請書之格式、第十條有關變更補償費申請起始日之規定及第十一條有關變更補償費之計算公式均應進行修正，第十二條則應增加主管機通知申請人變更補償費金額及領取日期後之登錄操作規定。

另本研究已依委託單位提供範圍歸納分析既有可建築用地樣態，就各類型土地提出適用的估價分法並辦理可建築用地之市價補償查估作業。其中有關區域因素之主要項目，係歸納土地特性之差異，訂定適用之「環境條件」（即國保 1 劃設之環境敏感地區參考指標等）。

經考量區域計畫、國土計畫使用地編定類別以及估價實務作業需求，本研究將區域計畫及國土計畫之使用地區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)等 6 種類別，再依所屬類別決定估價方法。

另本研究建議本案可參採第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之訂定歷程，於全聯會訂定與變更補償費查估相關之不動產估價技術公報前，先藉由相關研究案進行其估價準則及作業手冊之訂定。

Abstract

In Taiwan, the Spatial Planning Act has been determined by the Executive Yuan to be implemented on May 1, 2016. In order to protect the existing legal rights of the right holders, the Ministry of the Interior has stipulated the "Regulations on Compensation for Losses in the Implementation of Land Planning Control" in accordance with Article 32, paragraph 3 of the Spatial Planning Act. This Regulation follows the scope of compensation specified in the Spatial Planning Act and divides it into two categories: "compensation for relocation" and "compensation for alterations". Among them, "compensation for alterations" refers to the compensation for damage thus incurred shall be provided whenever changing constructible land to non-constructible land in a spatial plan.

After researching and analyzing the content of the "Regulations on Compensation for Losses in the Implementation of Land Planning Control", this study believes that the format of the application for "compensation for alterations" in Annex 8, the provisions on the starting date of the application for "compensation for alterations" in Article 10 and the calculation formula for the "compensation for alterations" in Article 11 should be revised, and article 12 should be added to the registration operation regulations after the competent authority notifies the applicant of the amount of compensation for alterations and the date of receipt.

In addition, according to the scope provided by the entrusting unit, this study has summarized and analyzed the existing construction land patterns, proposed the applicable valuation method for each type of land, and handled the market price compensation assessment of the construction land. Among them, the main items related to regional factors are to summarize the differences in land characteristics and determine the applicable "environmental conditions" (ie, the reference indicators for environmentally sensitive areas designated by type 1 of environmental conservation zones, etc.).

This study divides the area planning and land planning into 6 types, residential and commercial (A), industrial (B), and agricultural facilities (C), mining (D), recreation (E), and national protection (F). And then determine the valuation method according to the types. In addition, this study suggests that it can be referred to the formulation process of Bulletin No. 6 before the Real Estate Appraiser Association of R. O. C. formulates the technical bulletin on real estate appraisal related to "compensation for alterations", the appraisal standard and operation manual shall be formulated through the relevant research case.

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 研究對象	1-5
一、研究範圍	1-5
二、研究內容	1-5
第三節 研究方法與流程	1-11
一、研究方法	1-11
二、研究流程	1-13
第四節 工作執行進度	1-18
第二章 文獻回顧	2-1
第一節 規劃體系的演變	2-2
一、進行全國性國土空間發展計畫前規劃體系的演變	2-2
二、全國性國土空間發展計畫之演變	2-3
第二節 環境敏感地區、限制發展區地區與其損失補償	2-5
一、環境敏感地區定義、類型及土地使用指導原則	2-5
二、限制發展地區緣起與定義	2-5
三、第 1 級環境敏感地區（等同限制發展區）劃設目的、類型、劃設等 級及項目	2-7
四、損失補償相關文獻	2-9
第三節 「變更補償費」與「徵收補償費」之差異性分析	2-17
一、發展權定義	2-17
二、發展權相關文獻	2-18

三、變更補償費補償對象.....	2-20
四、非本法變更補償費補償對象.....	2-21
五、變更補償費計算方式.....	2-24
六、「徵收補償費」中之「地價補償費」之相關規定.....	2-24
七、「變更補償費」與「地價補償費」之差異.....	2-25
第四節 過往與本案同質性高之研究案所建議可行補償制度	2-28
一、土地儲備制.....	2-29
二、保育地役權.....	2-29
三、發展權移轉.....	2-30
第五節 不動產估價方法及相關推估方式、估價方式	2-32
一、國內不動產估價方法及相關推估方式、估價方式	2-33
二、國外其他不動產估價方法及相關推估方式、估價方式	2-44
第六節 電腦大量估價與個案估價之差異及可供本案參考之大量估價方式	2-47
一、何謂電腦輔助大量估價（CAMA）	2-47
二、何謂電腦自動估價模型（Automated Valuation Models, AVMs）	2-47
三、CAMA、AVMs 與個別估價之差異	2-48
四、有了 AVMs，仍需不動產估價師	2-50
五、好時價網站之電腦大量估價與不動產估價師個案估價之差異.....	2-50
六、可供本案參考之大量估價方式.....	2-52
七、總結.....	2-54
第三章 實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容研析	3-1
第一節 本辦法各條文檢視研析	3-2
一、本案法逐條檢視研析結果.....	3-2
二、實務上進行地上物查估（遷移補償費查估）之流程.....	3-15
第二節 本辦法現行相關內容探討	3-20

一、表格缺漏重要欄位探討	3-20
二、變更補償費計算公式之計算方式合理性探討	3-23
三、變更補償費行政執行方式探討	3-41
四、災害類型環境敏感地區土地變更補償費探討	3-53
第三節 主管機通知申請人變更補償費金額及領取日期後之登錄操作規定	3-55
一、登錄時機及方式	3-55
二、應登錄之代碼及參考事項類別	3-56
三、應登錄之參考事項內容	3-59
第四節 本辦法之修訂建議及其修正草案總說明	3-61
第四章 既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法	4-1
第一節 既有可建築用地態樣之歸納分析方式	4-1
第二節 適用之估價方法	4-22
一、應採用之估價方法	4-22
二、案例挑選注意事項	4-25
第五章 國土計畫變更補償費查估作業規範草案之研擬	5-1
第一節 變更補償費估價技術性規範訂定方式	5-1
一、不動產估價相關技術性規範訂定方式及案例	5-1
二、不動產估價相關技術性規範之法律定性	5-2
三、變更補償費估價技術性規範應採行之訂定方式	5-4
第二節 國土計畫變更補償費查估作業規範草案及其總說明	5-6
第六章 可建築用地之市價補償查估作業	6-1
第一節 國土保育地區第 1 類土地之分布區位	6-2
第二節 示範案例挑選及查估結果說明	6-24

第七章 結論與建議	7-1
第一節 結論	7-1
一、 本辦法附件八有關變更補償費申請書之格式需進行修正	7-1
二、 本辦法第十條有關變更補償費申請起始日之規定需進行修正	7-2
三、 本辦法第十一條有關變更補償費之計算公式應進行修正	7-2
四、 本辦法第十二條應增加主管機通知申請人變更補償費金額及領取日 期後之登錄操作規定	7-3
五、 於類型化勘估標的之特性後再決定估價方法	7-4
六、 應先行訂定國土計畫變更補償費查估作業規範草案	7-5
第二節 建議	7-6
一、 採用大量估價之方式與應注意之事項	7-6
二、 透過全聯會訂定相關報告書範本或估價技術公報	7-7
三、 探討本辦法補償機制下所需經費概估之計算方式	7-8
四、 繼受取得者之取得價格以近似於依變更編定為非可建築用地後之條件 進行計價時之變更補償費計算方式	7-9
參考文獻	參-1
附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應 對照表	附 1-1
附錄二 歷次工作會議、2 場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核 意見回應對照表	附 2-1

圖目錄

圖 1-3-1 本案之研究流程圖	1-15
圖 1-3-2 本案之研究架構圖	1-17
圖 2-6-1 在日本依比較法進行標準化補正示意圖	2-35
圖 2-6-2 進行繁榮街道臨街地中各宗土地深度未達裡地線者之單位地價計算示意圖	2-42
圖 3-1-1 實務上進行地上物查估（遷移補償費查估）之流程圖	3-16
圖 3-2-1 保育地役權設定程序圖	3-43
圖 3-3-1 桃園市中壢地政事務所於網站上公告之土地參考資訊範例示意圖 ...	3-60
圖 4-1-1 臺中市第 1、2 級環境敏感地區分布示意圖	4-4
圖 6-1-1 基隆市陸域國土功能分區模擬劃設成果示意圖	6-2
圖 6-1-2 新北市國土保育地區分類模擬示意圖	6-3
圖 6-1-3 桃園市國土功能分區及分類示意圖	6-4
圖 6-1-4 新竹縣國土保育地區分布示意圖	6-5
圖 6-1-5 新竹市國土功能分區分類劃設成果示意圖	6-6
圖 6-1-6 苗栗縣國土計畫國土保育地區分布示意圖	6-7
圖 6-1-7 臺中市國土功能分區分類劃設成果示意圖	6-8
圖 6-1-8 彰化縣國土功能分區及分類示意圖	6-9
圖 6-1-9 雲林縣國土保育地區劃設成果示意圖	6-10
圖 6-1-10 嘉義縣國土功能分區及分類示意圖	6-11
圖 6-1-11 臺南市國土保育地區分類模擬示意圖	6-12
圖 6-1-12 高雄市國土保育地區分類模擬示意圖	6-13
圖 6-1-13 屏東縣四大國土功能分區規劃模擬成果示意圖	6-14
圖 6-1-14 臺東縣國土功能分區成果示意圖	6-15
圖 6-1-15 花蓮縣國土保育地區示意圖	6-16
圖 6-1-16 宜蘭縣國土功能分區分類模擬示意圖	6-17
圖 6-1-17 南投縣國土計畫國土保育地區分布示意圖	6-18
圖 6-1-18 澎湖縣國土功能分區分類示意圖(1)	6-19
圖 6-1-19 澎湖縣國土功能分區分類示意圖(2)	6-20

表目錄

表 1-1-1 本法授權訂定 22 項子法之目前辦理進度彙整表.....	1-1
表 1-2-1 各直轄市、縣（市）涉及國土保育地區第 1 類之可建築用地面積及筆數整理表.....	1-9
表 1-4-1 本案之工作時程安排表.....	1-18
表 2-2-1 限制發展地區之劃設目標與定義彙整表.....	2-6
表 2-2-2 第 1 級環境敏感地區項目表.....	2-8
表 2-2-3 損失補償相關文獻之研究主題、研究內容或結果彙整表.....	2-10
表 2-2-4 現行相關管制與補償文獻一覽表.....	2-15
表 2-3-1 有關 PDR 計算之國內相關文獻彙整表.....	2-18
表 2-3-2 有關 PDR 計算之國外相關文獻彙整表.....	2-19
表 2-3-3 本法所稱「既有合法可建築用地」及「非可建築用地」一覽表.....	2-21
表 2-3-4 相關法令對財產權使用或收益之限制或禁止規定.....	2-22
表 2-3-5 變更補償費與地價補償費之差異比較表.....	2-27
表 2-4-1 補償制度之政策、制度特性彙整表.....	2-28
表 2-6-1 日本農地以課稅目的進行評價之估價方式彙整表.....	2-44
表 2-5-1 House+與實價登錄及估價師估價的差異說明彙整表.....	2-51
表 3-1-1 本辦法各條文檢視研析結果一覽表.....	3-2
表 3-2-1 現行本辦法附件八之格式.....	3-21
表 3-2-2 本辦法現行附件八相關欄位（土地坐落位置）之建議修正說明表...	3-22
表 3-2-3 國內公共事業（自來水、捷運、高鐵、電信等）用地補償之法源、用地取得方式及補償對象比較表.....	3-45
表 3-2-4 國內公共事業（捷運、高鐵等）穿越地上高度之地上權補償率彙整表.....	3-45
表 3-2-5 國內公共事業（捷運、高鐵等）穿越地下深度之地上權補償率彙整表.....	3-45
表 3-2-6 主要國家電業線下補償作法分析比較彙整表.....	3-47
表 3-2-7 輸電線路下土地補償水平空間範圍彙整表.....	3-48
表 3-2-8 輸電線路經過土地的補償方式建議彙整表.....	3-48
表 3-2-9 學者專家座談會意見研擬補償率.....	3-49
表 3-3-1 土地參考事項類別代碼.....	3-56
表 3-3-2 有關本案之土地參考事項類別代碼之增訂建議.....	3-59
表 4-1-1 臺中市各類型環境敏感地區面積綜整表.....	4-3
表 4-1-2 國土保育地區第 1 類劃設條件參考資料之相關法律規定、補償規定.....	4-7
表 4-1-3 國土保育地區第 1 類劃設條件參考資料中適用本辦法或適用其他法規進行補償彙整表.....	4-12
表 4-1-4 本案初步建議之區域因素及個別因素分類類別說明彙整表.....	4-17

表 4-1-5 本案最終建議之區域因素及個別因素分類類別說明彙整表.....	4-19
表 4-2-1 本案適用估價方法彙整表.....	4-24
表 6-1-1 各縣市國土保育地區第 1 類分區內之原可建築用地占國土保育地區第 1 類分區面積之比例彙整表.....	6-21
表 6-1-2 各縣市國保一建蔽率統計表.....	6-22
表 6-1-3 國保一各可建築用地建蔽率.....	6-23
表 6-1-4 各直轄市、縣（市）涉及國土保育地區第 1 類之可建築用地面積及筆 數整理表.....	6-23
表 6-2-1 編定為非可建築用地之優先順序彙整表.....	6-24
表 7-2-1 過往與本案同質性高之研究案中之桃園縣一級保育區補償回饋總成本 概估結果彙整表.....	7-8

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

國土計畫法（以下簡稱本法）經行政院定自 105 年 5 月 1 日施行，內政部並依該法規定擬定全國國土計畫，報奉行政院以 107 年 4 月 27 日院臺建字第 1070172823 號函核定，並經內政部於 107 年 4 月 30 日公告實施。本法嗣經總統於 109 年 4 月 21 日公布修正，將直轄市、縣（市）國土計畫及國土功能分區圖延長辦理期限，即分別調整為 110 年 4 月 30 日前公告實施及 114 年 4 月 30 日前公告。

依據本法規定，內政部應研訂 22 項子法、公告實施全國國土計畫，直轄市、縣（市）政府應公告實施各該國土計畫及國土功能分區及其分類與使用地編定，於前開作業完成後，區域計畫法將不再適用，屆時全國土地使用將依據本法進行管制。有關該 22 項子法目前辦理之進度，如表 1-1-1 所示。

表 1-1-1 本法授權訂定 22 項子法之目前辦理進度彙整表

項次	名稱	法源依據	備註
1	國土計畫法施行細則	依國 §46 訂定	105.06.17 發布 105.05.01 施行 108.02.21 修正
2	國土永續發展基金收支保管及運用辦法	依國 §44I 設置國土永續發展基金，並依預算法 §21 訂定	106.03.10 發布 106.01.01 施行
3	內政部國土計畫審議會設置要點	依國 §7II 訂定	106.07.20 發布 106.07.20 施行
4	國土計畫適時檢討變更簡化辦法	依國 §15IV 訂定	107.02.08 發布 施行日期另定
5	性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準	依國 §17III 訂	107.02.08 發布 施行日期另定
6	檢舉國土計畫土地違規使用獎勵辦法草案	依國 §40II 訂定	尚在草案階段
7	實施國土計畫管制所受損失補償辦法	依國 §32III 訂	109.09.14 發布 施行日期另定
8	國土永續發展基金水電事業機構附徵及罰鍰提撥辦法草案	依國 §44III 訂定	尚在草案階段
9	重大之公共設施或公用事業計畫認定標準	依國 §42 訂定	108.06.14 發布 施行日期另定

項次	名稱	法源依據	備註
10	國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法	依國§35II及§36II訂定	108.05.30發布施行日期另定
11	國土利用現況調查辦法	依國§19II訂定	108.03.28發布施行日期另定
12	土地利用監測辦法	依國§19II訂定	108.03.28發布施行日期另定
13	屬一定規模以上或性質特殊土地使用認定標準草案	依國§24I訂定	尚在草案階段
14	使用許可審查程序辦法	依國§24VII訂定	研訂草案中
15	國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法	依國§25IV訂定	108.11.29發布施行日期另定
16	國土計畫使用許可審查費收費辦法	依國§24V及規費法§10I訂定	108.11.29發布施行日期另定
17	使用許可審議規則	依國§26III訂定	研訂草案中
18	使用許可國土保育費及影響費收支保管運用辦法	依國§28IV訂定	研訂草案中
19	使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法	依國§29IV訂定	研訂草案中
20	填海造地施工管理辦法草案	依國§30IV訂定	尚在草案階段
21	國土計畫土地使用管制規則草案	依國§23II訂定	尚在草案階段
22	國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法草案	依國§22III訂定	尚在草案階段

備註：上表中，「依國§32III訂」係指依照國土計畫法第32條第3項訂定，其餘依此類推。資料來源：內政部營建署國土計畫法專區網站之相關子法辦理進度（網址：<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/10182-國土計畫法專區.html>，取用日期：2022年2月1日），本研究整理。

另本法第32條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

為保障權利人之既有合法權利，內政部已依本法第32條第3項授權訂定「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」，並於109年9月14日發布。該辦法依循本

法所指補償範疇，將其區分為「遷移補償費」及「變更補償費」等二類，其中「變更補償費」係指既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，所受損失補償，其計算方式係依該辦法第 11 條規定辦理。以非屬災害類型環境敏感地區土地為例，其變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍¹。

考量國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與前述「變更補償費」查估方式相同之前例可依循且該等查估方式涉及諸多專業技術，爰採委託調查及研究方式辦理「109 年度『實施國土計畫管制所受損失之變更補償費查估作業』委託專業服務案」（以下簡稱本案）。另考量前述需查估「變更補償費」之土地類型特殊，其「變更補償費」係就土地之發展權所受損失進行查估並給予補償，查估方式有別於現行土地徵收補償市價查估方式，又該類型土地多位於深山偏遠地區，該等地區內土地買賣交易量低，較難以透過實價登錄資訊取得近鄰地區土地交易價格，為利未來直轄市、縣（市）政府辦理查估作業，爰透過本案分析適合的查估方法，以建立該類型土地之查估作業規範，並擇定一定範圍先行辦理該等地區土地之市價查估作業，俾作為直轄市、縣（市）政府辦理「變更補償費」查估作業之參考²。

本案乃針對實施國土計畫管制所受損失補償辦法內需查估「變更補償費」之土地進行查估方式之研究，先依序研析該辦法條文內容、分析既有可建築用地樣態，進而提出適用的估價方法並建立國土計畫變更補償費查估作業規範，並依研究後得出之估價方法、查估作業規範，擇定一定範圍辦理可建築用地之市價補償查估作業。綜觀上述，本案之研究目的為：

（一）相關之研究成果係提供委託單位納為後續辦理法規檢討修正及變更補償費查估作業之參考依據。

¹ 該計算公式係規定於實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 11 條第 1 項第 1 款，另依該辦法第 11 條第 1 項第 2 款，災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。為使描述較為精確，本案工作計畫邀標書中有關「變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×土地所有權權利範圍」之描述應改為此處之描述方式。

² 本案工作計畫邀標書有關「考量國土計畫係首次推動政策，並無補償查估前例可依循且本案涉及專業技術」之描述，國內確無與前述「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，惟國外尚有補償查估前例可依循，國內亦有相關補償查估前例可供本案參考，故將工作計畫邀標書內該等文字於本段內容前段改為「考量國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與前述「變更補償費」查估方式相同之前例可依循且該等查估方式涉及諸多專業技術」。另為使描述較為精確，本段內容中段、後段部分文字亦與本案工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

- (二)研究後之相關查估作業規範及所擇定一定範圍先行辦理之市價查估作業可作為直轄市、縣（市）政府辦理「變更補償費」查估作業之參考。
- (三)基於信賴保護原則，合理計算相關類型土地之「變更補償費」，俾能使該等類型土地之土地所有權人因實施國土計畫管制將其既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更編定為非可建築用地所受損失能獲得適當之補償。

第二節 研究對象

一、研究範圍

本案主要係研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容，以提供該辦法條文檢討修正之具體建議，進而提出適用的估價方法並建立國土計畫變更補償費查估作業規範。另依據本案契約書及工作計畫邀標書，本案委託調查研究範疇包含「國土保育地區第一類之可建築用地」、「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等 3 類土地。綜上，本案之研究範圍包含下列法規內容及土地類型：

- (一)本法第 32 條第 3 項授權訂定之實施國土計畫管制所受損失補償辦法。
- (二)「國土保育地區第一類之可建築用地」、「依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等 3 類土地。

二、研究內容

依據本案「契約書」、「工作計畫邀標書」、「製作總結成果初稿前之歷次工作會議、各階段審查會議暨 2 場座談會等相關會議紀錄」及委託單位之需求，茲列出本案研究內容如下。

(一)研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容

實施國土計畫管制所受損失補償辦法已於 109 年 9 月 14 日發布，其中「變更補償費」係指既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，所受損失補償，係補償該等土地之發展權價值（反映於國土計畫管制前後單位土地價格差額），且並未徵收其土地所有權，故其計算方式與「徵收補償費」（參照土地徵收條例第 30～36 條規定，徵收法定補償費可分為地價補償費、土地改良物補償費、土地改良費用、營業損失補償、遷移費、他項權利補償費、三七五租約承租人補償費）中之「地價補償費」計算方式有別，查估方式亦有別於現行土地徵收補償市價查估方式，其計算方式係依該辦法第 11 條規定辦理。以非屬災害類型環境敏感地區土地為例，其「變更補償費」之單位土地補償計算方式，係以公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格（市價）及申請補償時之單位土地價格（市價）之差額為單位土地補償費，惟該計算方式是否合理，應再予研議。

爰本案除應分析「變更補償費」與「徵收補償費」中之「地價補償費」之差異性外，應就「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」之部分條文再進一步研析，以提供該辦法條文檢討修正之具體建議³。

(二)依委託單位提供範圍歸納分析既有可建築用地樣態

本法將全國國土劃分為四大功能分區，國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，並分別訂定各功能分區之土地使用管制規則。

依本法規定，直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償，以保障合法權益；另按全國國土計畫就國土功能分區及其分類之土地使用指導事項，位於國土保育地區第一類範圍之土地，原依區域計畫法編定之可建築用地，得由直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地，其所受之損失，應予適當補償。

前開所指可建築用地係依本法實施土地使用管制前，符合原區域計畫法規定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地。

除前開國土保育地區第一類之可建築用地變更為非可建築用地係列為優先補償對象外，就災害敏感類型地區之可建築用地，亦將優先評估給予適當之補償，如：「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等地區。是以，本案委託調查研究範疇包含：「國土保育地區第一類之可建築用地」、「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等3類土地。

考量前開各類型土地內不同使用地類別之既有合法可建築用地之容許使用項目或使用強度各有不同，其將反映其土地發展權之不同程度價值（反映於國土計畫管制前後單位土地價格差額）⁴；又影響土地價格之因素，除基地本身條件外，尚受到區域條件影響。是以，為類型化影響土地價格之因素，應至少先行掌握並歸納分析下列資訊：

- 1.掌握範圍內可建築用地之使用地類別（含容許使用項目）、分布區位、地段號、土地面積及筆數。

³ 同註2，為使描述較為精確，於「(一)研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容」下方2段內容中部分文字與工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

⁴ 同註2，為使描述較為精確，本段內容前段部分文字與本案工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

2.歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素（按：本案工作計畫邀標書係以「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件」稱之）。

為利後續查估作業，應先將不同土地類型予以歸納分類，並分析影響其區域價格水準之主要因素（按：本案工作計畫邀標書係以「並分析其影響區段地價之主要因素」稱之）⁵，例如土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、土地利用現況及其他影響因素等，以類型化分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素（按：本案工作計畫邀標書係以「以類型化影響區段地價之影響因素」稱之）⁶。

3.歸納分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素（按：本案工作計畫邀標書係以「歸納分析範圍內可建築用地之宗地條件」稱之）。

前開影響區域價格水準之各種條件，不僅會決定當地地價水準之高低，對個別宗地價格之形成也有重大影響。就個別宗地而言，亦應按前開土地類型之歸納分類，就其基地本身條件加以類型化分析影響其宗地價格之個別因素（按：本案工作計畫邀標書係以「就其基地本身條件加以類型化分析」稱之），如：面積、基地寬度、基地深度、基地形狀、與道路之高低差及鄰接道路之狀況等⁷。

另參照本案第 3 次工作會議紀錄，於歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件（按：歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素、宗地價格之個別因素）乙節，本研究團隊應依工作計畫邀標書所列工作項目評估，提出具體可行的操作方式，如無法符合邀標書內容，需敘明理由，並提出建議作法。經綜整本案「契約書」、「工作計畫邀標書」、「製作總結成果初稿前之歷次工作會議、各階段審查會議暨 2 場座談會等相關會議紀錄」及委託單位之需求，於歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件乙節，考量不動產估價實務上，不動產估價作業程序包含蒐集影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素資料，且確認勘估標的狀態時，應至現場確認影響價格之各項資

⁵ 依「附錄一評選委員審查意見及處理說明」之第四點審查意見：「於『歸納分析範圍內可建築用地之區域條件』時提及區段地價，惟區段地價為一法定名詞，有其法定定義，本案研究結果屬於個案估價，該名詞較不適合放進本案有關「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件」相關說明內。故同註 2，為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第 2 條用詞定義或土地徵收補償市價查估辦法等與不動產估價相關法規之規定相符，本段內容前段部分文字與本案工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

⁶ 同註 2、註 5，為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第 2 條用詞定義或土地徵收補償市價查估辦法等與不動產估價相關法規之規定相符，本段內容後段部分文字與本案工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

⁷ 同註 6，為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第 2 條用詞定義之規定相符，本段內容中段部分文字與本案工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

料⁸，故歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件對於進行變更補償費計算至關重要，本研究團隊乃依文獻分析法進行相關歸納分析，惟為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第2條用詞定義之規定相符，於「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件」乙節，乃將其名稱改為「歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素」、「歸納分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素」。

(三)提出適用的估價方法並建立國土計畫變更補償費查估作業規範

1.按前開既有可建築用地樣態分析結果、變更為非可建築用地之樣態分析結果提出各該適用之估價方法（按：本案工作計畫邀標書係以「按前開分析樣態結果提出各該適用之估價方法」稱之）

依據本法第32條第2項規定，直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，基於信賴保護原則，其所受之損失，應予適當補償。是以，變更補償係就該土地之發展權利給予適當補償，其發展權價值將受到土地之使用地類別、使用強度等使用型態所影響，該項權利價值（即「變更補償費」）之計算方式應以未變更編定前之土地市價與變更編定後土地價值間之差額進行計算。

以非屬災害類型環境敏感地區土地之「變更補償費」為例，內政部所訂定「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」係以合法可建築用地於「公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格（市價）」及「申請補償時之單位土地價格（市價）」之差額計算單位土地補償費，惟過去並無是類查估發展權價值之補償查估前例，本案應先行歸納分析前開既有可建築用地樣態、變更為非可建築用地之樣態、影響各該土地所屬區域之區域價格水準之區域因素、影響各該土地之宗地價格之個別因素，再以現行「不動產估價技術規則」之估價方法為基礎（如：比較法、收益法、成本法、土地開發分析法、計量模型分析法、特殊宗地估價等），按前開既有可建築用地樣態分析結果、變更為非可建築用地之樣態分析結果提出各該適用之估價方法（按：本案工作計畫邀標書係以「應以現行『不動產估價技術規則』之估價方法為基礎（如：比較法、收益法、成本法、土地開發分析法、路線價估

⁸ 參照不動產估價技術規則第8條、第11條、第13條規定。

價法、特徵價格法、特殊宗地估價或大量估價等)，依照前開各該土地環境條件之樣態分析結果，提出適用的建議估價方法」稱之)⁹。

2. 建立變更補償費查估作業規範

依「土地徵收補償市價查估辦法」第 3 條規定，不動產估價師查估土地徵收市價應依該辦法規定辦理，並參考內政部訂定之「土地徵收補償市價查估作業手冊」辦理相關查估作業。考量本案可建築用地變更為非可建築用地之樣態各有不同，且國土計畫政策係首次推動，我國並無該類型查估作業經驗，為避免未來直轄市、縣（市）政府辦理查估作業之方法有大幅度落差情形，爰擬透過本案研擬變更補償費查估作業規範（包含辦理程序、作業步驟、估價方法、必要的書件格式及其他有關事項等），俾後續直轄市、縣（市）政府辦理查估作業有所依循。

（四）辦理可建築用地之市價補償查估作業

委託單位目前初步以國土保育地區第一類（如表 1-2-1）、前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等 3 類可建築用地為補償範疇，本案應實地辦理前開範疇之可建築用地之市價補償查估作業，惟考量本案所定查估範疇之土地筆數數量龐大，後續應考量實務作業之可操作性，在不影響本案委託調查研究主要目的之前提下，由委託單位、本研究團隊雙方合議決定查估範圍及價格日期，研究成果並應提出前開土地於實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 11 條公式中各時點之單位土地價格（按：市價）之估價成果。

表 1-2-1 各直轄市、縣（市）涉及國土保育地區第 1 類之可建築用地面積及筆數整理表

縣市名稱	筆數	面積（公頃）
臺中市	2,215	548.69
基隆市	761	152.38
臺南市	3,666	347.22
高雄市	3,317	285.29
新北市	5,635	187.14
宜蘭縣	5,383	330.24
桃園市	1,855	84.51
新竹縣	1,723	102.09

⁹ 不動產估價實務上，估價方法之選定係與勘估標的之樣態有關，與土地環境條件之樣態較無關連，故為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第 2 條用詞定義之規定、不動產估價實務上之作法相符，於「(三)提出適用的估價方法並建立國土計畫變更補償費查估作業規範」下方 3 段內容中部分文字與本案工作計畫邀標書描述之方式略有不同。

縣市名稱	筆數	面積（公頃）
苗栗縣	14,040	560.02
南投縣	4,398	276.72
彰化縣	815	53.02
新竹市	326	11.82
雲林縣	2,295	227.87
嘉義縣	6,805	1,476.40
屏東縣	1,903	110.88
花蓮縣	2,128	193.91
臺東縣	3,179	441.21
小計	60,444	5,389.41

資料來源：本案工作計畫邀標書

(五)召開 2 場專家學者座談會

邀請專家學者、公會團體、直轄市、縣（市）政府實際執行單位或機關（構）等，召開 2 場座談會（每場座談會至少邀請 5 人），綜整各界意見，並就相關作業規範、估價實務作業以及估價成果資料之客觀性予以提供意見，作為本案委託調查研究之參考。座談會辦理時間、地點及討論議題，由委託單位與本規劃單位於工作會議討論後定之。

(六)辦理過程行政協助事項

每月召開 1 次工作會議為原則，本案歷次工作會議、各階段審查會議、訪談、座談會議等相關會議之資料研擬、紀錄整理、地點安排（含租借布置）、與會人員聯繫及會場行政作業等事項，由本規劃單位辦理；並配合委託單位辦理行政研商會議需要，由本規劃單位協助提供必要專業諮詢及協助。

第三節 研究方法與流程

一、研究方法

經分析本案「工作計畫邀標書」有關本案工作計畫內容之相關規定，本案預計採用研究方法計有「文獻分析法」、「案例分析法」等二種，並透過「召開專家學者座談會」，以瞭解本案於期中報告書所提「『實施國土計畫管制所受損失補償辦法』條文檢討修正之具體建議（含總說明及修正對照表）」、「按樣態分析結果提出各該適用之估價方法」及「國土計畫變更補償費查估作業規範」之客觀性、妥適性與否。茲將相關研究方法依序介紹如下。

(一)文獻分析法

「文獻分析法 (Document Analysis)」是指根據一定的研究目的或課題，透過蒐集有關期刊、文章、市場資訊、研究報告、書籍、論文、產業動態、市場資訊、調查報告等文獻資料，進而精準而全面地掌握所要研究問題的方法。一般而言，蒐集內容儘量要求豐富及廣泛，再將收集來的資料於分析後予以歸納統整，再分析事件原因、淵源、背景、意義及其影響等。文獻資料可以是政府部門的報告、文件記錄資料庫、圖書館中的書籍、報章新聞、工商界的研究、企業組織資料、論文與期刊等。其分析步驟有四，即「閱覽與整理 (Reading and Organizing)」、「描述 (Description)」、「分類 (Classfying)」及「詮釋 (Interpretation)」¹⁰。

在「文獻分析法」上，本研究係依文獻回顧對發展權、損失補償、徵收補償費等相關文獻進行分析與彙整，進而分析「變更補償費」與「徵收補償費」中之「地價補償費」之差異性，並就「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」之部分條文再進一步研析，以提供該辦法條文檢討修正之具體建議；另於依委託單位提供範圍將範圍內可建築用地依不同土地類型予以歸納分類後，本研究擬藉由文獻分析法，再行類型化分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素、類型化分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素。

(二)案例分析法

「案例分析法 (Case Study)」又稱個案研究法，在於探討一個個案在特定情境脈絡下的活動性質，希冀瞭解其中的複雜性與獨特性。研究者的興趣通常在於

¹⁰ 參考自 Neuman, William Lawrence, 2000, 社會研究方法：質化與量化取向，朱柔若譯。

瞭解研究過程而非研究結果，因而研究者會著重於「整體觀點」、「瞭解現象或事件的情境脈絡」，不只是著重於「特殊的變項」¹¹。

在「案例分析法」上，本研究擬先行將國內損失補償相關案例予以彙整，進而與前述「文獻分析法」共同類型化分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素、類型化分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素，進而以現行「不動產估價技術規則」之估價方法為基礎（如：比較法、收益法、成本法、土地開發分析法、計量模型分析法、特殊宗地估價等），依照前開影響各該土地所屬區域之區域價格水準之區域因素、影響各該土地之宗地價格之個別因素之樣態分析結果，提出各該適用之估價方法、國土計畫變更補償費查估作業規範（包含辦理程序、作業步驟、估價方法、必要的書件格式及其他有關事項等）。

另於訂定適宜之國土計畫變更補償費查估作業規範後，在不影響本案委託調查研究主要目的之前提下，本研究團隊將與委託單位合議決定查估範圍及價格日期，俾作為直轄市、縣（市）政府辦理「變更補償費」查估作業之參考。

（三）召開專家學者座談會

本研究已召開2場專家學者座談會，分別於110年08月及111年01月各召開1場，邀請專家學者、公會團體、直轄市、縣（市）政府實際執行單位或機關（構）等，分別針對「『實施國土計畫管制所受損失補償辦法』條文檢討修正之具體建議（含總說明及修正對照表）」、「按樣態分析結果提出各該適用之估價方法」及「國土計畫變更補償費查估作業規範」等相關內容及議題進行相關討論，以瞭解本研究所提相關作業規範、估價實務作業以及估價成果資料之客觀性、妥適性與否，並綜整各界意見，作為本案委託調查研究之參考。

¹¹ 參考自林佩璇（2000），個案研究及其在教育研究上的應用，載於中正大學主編「質的研究方法」，第239-262頁。高雄：麗文文化事業股份有限公司。

二、研究流程

本案之研究流程如圖1-3-1所示，依該流程圖進行本案之研究架構如圖1-3-2所示。本研究先依文獻回顧對發展權、損失補償、徵收補償費等相關文獻進行分析與彙整，進而分析「變更補償費」與「徵收補償費」中之「地價補償費」之差異性，並就「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」之部分條文再進一步研析，以提供該辦法條文檢討修正之具體建議（含總說明及變更對照表）；再依案例分析法將國內損失補償相關案例予以彙整，進而與文獻分析法共同類型化分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素、類型化分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素，依照前開樣態分析結果，提出各該適用之估價方法、國土計畫變更補償費查估作業規範。再就期中報告書內相關內容召開第1次專家學者座談會，並參考專家學者意見納入修正；再辦理可建築用地之市價補償查估作業，並就期末報告書相關內容召開第2次專家學者座談會，並參考專家學者意見納入修正。最後，綜整相關內容提出本研究之總結成果報告書（含結論與建議）。

因此，依照研究動機與目的、研究範圍與內容、研究方法與流程，本研究乃將依研究流程所研究之成果分為下列六章：

（一）緒論

本章包含「計畫緣起」、「研究對象」、「研究方法與流程」、「工作執行進度」等四小節。先針對「計畫緣起」說明本研究的背景及其重要性及本研究欲探討之方向，再進一步說明研究「研究對象」、「研究方法與流程」，具體說明本研究欲研究之問題及研究進行之方法、程序，最後進行「工作執行進度」說明，說明本研究各階段工作事項預計進度及實際進度。

（二）文獻回顧

本章包含六小節，第一節為規劃體系的演變，第二節為環境敏感地區、限制發展區地區與其損失補償，第三節則是「變更補償費」與「徵收補償費」之差異性分析，第四節則是過往與本案同質性高之研究案所建議可行補償制，第五節則是不動產估價方法及相關推估方式、估價方式，第六節則是電腦大量估價與個案估價之差異及可供本案參考之大量估價方式。

（三）實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容研析

本章包含四小節，第一節為本辦法各條文檢視研析，第二節為本辦法現行相

關內容探討，第三節則是受領或依法提存之登錄操作程序，第四節則是本辦法之修訂建議及其修正草案總說明。

(四)既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法

本章包含二小節，第一小節為既有可建築用地態樣之歸納分析方式，第二小節為適用之估價方法。

(五)國土計畫變更補償費查估作業規範草案之研擬

本章包含二小節，第一小節為變更補償費估價技術性規範訂定方式，第二小節為國土計畫變更補償費查估作業規範草案及其總說明。

(六)可建築用地之市價補償查估作業

於本案研究過程中，各直轄市、縣（市）政府刻依本法第22條規定辦理國土功能分區圖劃設及使用地編定作業，針對第1版國土計畫之使用地編定方式及類別，營建署業已納入「國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法（草案）」（110.12.14預告中）研訂，其中針對「編定為非可建築用地」之處理範疇，經營建署初步研析公、私有可建築用地分布情形、現況利用情形、環境敏感條件以及國土功能分區分類初步劃設情形，研提應編定為非可建築用地之優先順序建議（詳表6-2-1所示）。考量本案示範案例之估價結果主要係為提供後續進行估價作業前之模擬示範，故本研究最終優先於提出申請補償可能性較高之使用地類別中（詳表6-2-1之「優先順序1-1」所示）挑選適宜之土地進行案例示範。

經考量前述說明內容，本章計分為國土保育地區第1類土地之分布區位、示範案例挑選及查估結果說明等二小節。

(六)結論與建議

本章包含二小節，第一小節為結論，第二小節為建議。藉由本研究所採用研究方法之研究結果，進而提出本研究之研究觀點，並提出相關建設性建議，使未來相關研究之進行能更趨完備。

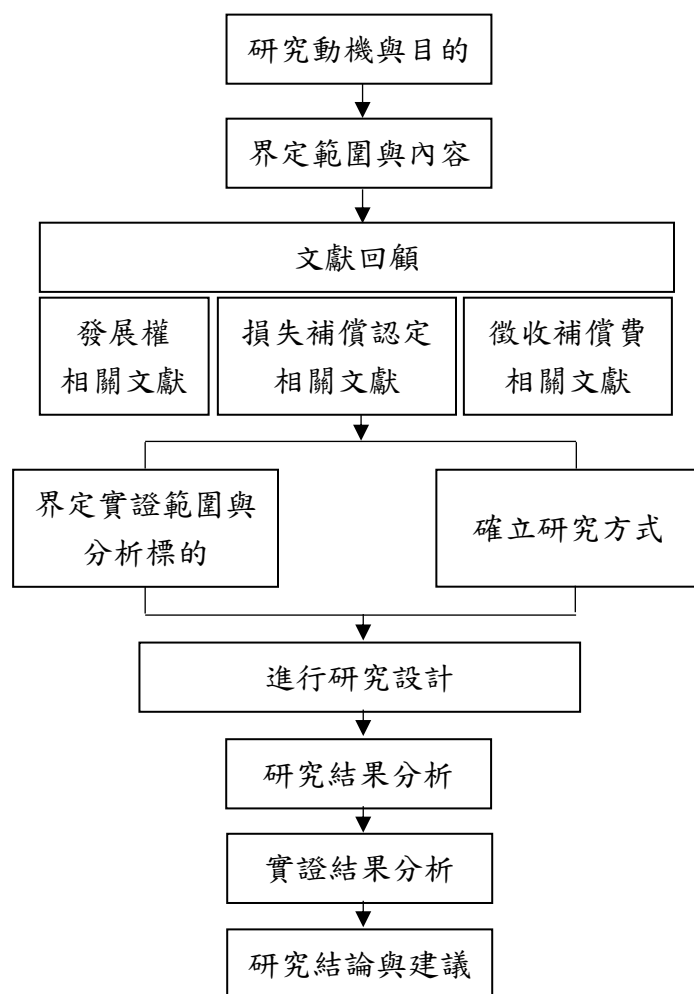


圖 1-3-1 本案之研究流程圖

109 年度「實施國土計畫管制所受損失之變更補償費查估作業」委託專業服務案
總結報告書

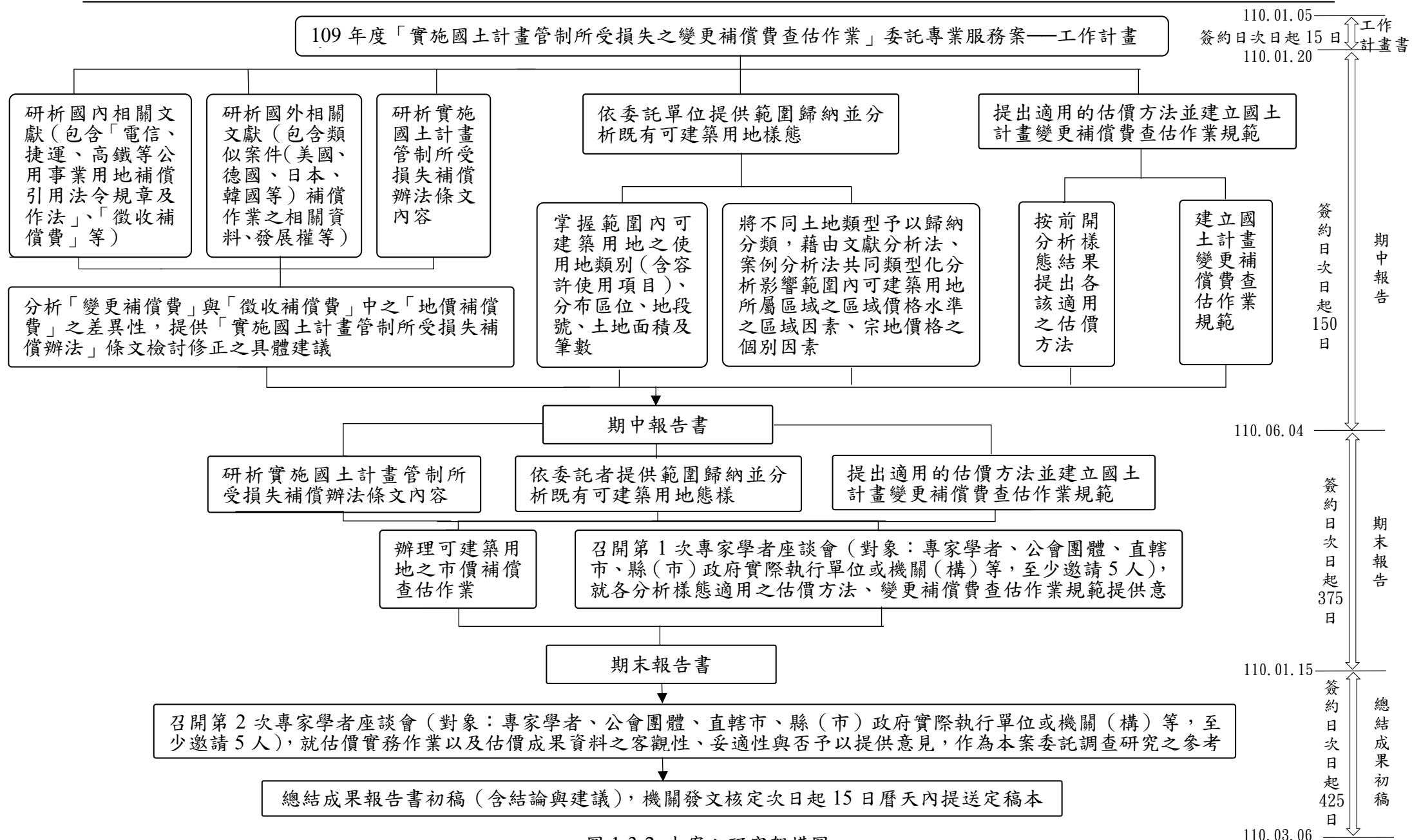


圖 1-3-2 本案之研究架構圖

第四節 工作執行進度

本案工作執行進度如表 1-4-1 所示。

表 1-4-1 本案之工作時程安排表

工作項目	執行階段	履約期限	履約期間														
			110/01	110/02	110/03	110/04	110/05	110/06	110/07	110/08	110/09	110/10	110/11	110/12	111/01	111/02	111/03
文件發展			簽約日為110/01/05														
工作執行計畫書	工作計畫書	110/01/20	01/05 ▲ 01/20 △ 01/19														
期中報告書	期中報告書	110/06/04	01/21 01/20					06/04 △ 06/04									
期末報告書	期末報告書	110/01/15					06/05 06/05								01/15 ▲ 01/15 △ 01/15		
總結成果報告書	初稿	111/03/06												01/16		03/06 ▲ 03/06 △ 03/06	
	定稿	111/05/26														通知日為111/05/11 05/12 ▲ 05/26 △ 05/26	
工作執行																	
一、研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容			01/05 01/05					05/31 05/31									
二、依貴署提供範圍分析既有可建築用地樣態				03/01				05/31 05/31									
1. 掌握範圍內可建築用地之使用地類別				03/01			04/26 03/17										
2. 分析範圍內可建築用地之區域及宗地條件						05/01	05/31 05/31										
三、提出適用估價方法並建立查估作業規範	期中報告書	110/06/04		03/01			06/04 03/17										
1. 按前開分析樣態結果提出各該適用之估價方法（應以現行「不動產估價技術規則」之估價方法為基礎）				03/01			04/26 03/01										
2. 建立變更補償費查估作業規範（俾後續直轄市、縣（市）政府辦理查估作業有所依循）						05/01	06/04 05/01										
四、辦理可建築用地之市價補償查估作業	期末報告書	110/01/15					06/05								01/15		
五、相關會議										09/01							
1. 每月工作會議（含審查會）	每月		02/05 1 02/05	03/10 2 03/25	04/20 3 04/26	05/21 4 05/31	06/18 5 06/23	07/21 6 07/14	08/11 7 08/03	09/29 8 09/15	10/20 9 10/20	11/23 10 11/23	12/21 11 01/21	02/07 12 02/24	02/24		
2. 專家學者座談會	第1次、 第2次								08/25 1 08/25						01/21 2 01/21		
圖例			■ 預計進度 ■ 實際進度 ■ 工作會議或座談會預計次別 ■ 工作會議或座談會實際次別 ▲ 計畫書或報告書預計繳交日期 △ 實際繳交報告書日期														
備註：			本案履約起迄日期為110/01/5(二)至111/05/26(四)，履約期間圖示中左右兩側之日期分別為起日與始日（或目前日期），履約期間圖示上方、下分之日期分別為預計日期與實際日期。														

第二章 文獻回顧

全國國土計畫於107年4月30日公告實施，為以全國國土為範圍所訂定之國土計畫，有關規劃體系的演變，可以全國性國土空間發展計畫（始於68年之「臺灣地區綜合開發計畫」）開始進行後作為分水嶺，進行相關演變的階段分類，詳見本章第一節之說明。

全國區域計畫於102年10月17日公告實施，將「限制發展地區」及「條件發展地區」統整為「環境敏感地區」，就其敏感程度，區分為2級。經參照經濟部中央地質調查所104年04月22日公告之資料：「第1級環境敏感地區等同限制發展區。」另全國國土計畫延續全國區域計畫精神，於計畫內明定「環境敏感地區」，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等5類，共計有52項。依本案第4次工作會議結論，有關區域因素之主要項目（即分析影響勘估標的區域價格水準之主要因素），建議先行檢視國土保育地區第1類、依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納其土地特性之差異，新增適用該三者範疇之「環境條件」（如：新增國保1劃設之環境敏感地區參考指標等），之後再透過案例檢視增修項目，逐步調整勘估標的之特性，以使區域因素應採用之比較項目符合本案變更補償對象。為利於本研究後續對於「環境條件」之分析，爰於本章第二節就環境敏感地區、限制發展地區與其損失補償進行相關說明。

實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）已於109年9月14日發布，其依循本法所指補償範疇，將其區分為「遷移補償費」及「變更補償費」等2類。經研析本辦法相關條文，「變更補償費」係指既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，所受損失補償，係補償該等土地之發展權價值（反映於國土計畫管制前後單位土地價格差額），且並未徵收其土地所有權，故其計算方式與「徵收補償費」中之「地價補償費」計算方式有別，查估方式亦有別於現行土地徵收補償市價查估方式。國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與前述「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，爰於本章第三節進行「變更補償費」與「徵收補償費」之差異性分析。

於過往研究案中，已有部分與本案同質性高，且已提出相關可供參考之研究成果（補償制度），爰於本章第四節將過往與本案同質性高之研究案所建議可行補償制度進行彙整；另於國外的應用經驗中，多以設定保育地役權之方式達到土

地資源保育之目的，爰於本章第四節分析實施國土計畫管制所受損失補償辦法第11條第1項第1款規定計算所得金額之性質為「地役權」（又稱保育地役權）抑或是「發展權」，並先行釐清國內有無相關案例。

於不動產估價技術規則第三章估價方法中，明訂有比較法、收益法及成本法等三小節。經參考估價實務上或技術規則之規定，依前述估價三大方法中之某一種、某二種或全部，尚可衍生出其他估價方法、推估方式、估價方式，爰於本章第五節說明不動產估價方法及相關推估方式、估價方式。

依本案第1場座談會會議結論，部分委員考量未來可能須申請變更補償之土地筆數眾多，考量行政機關作業能量，建議可評估採大量估價、批次處理之方式，將全國22個縣市分別專案尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理；另本案第2場座談會與會委員明確建議可將桃園航空城操作案例（屬於區段徵收估價，先評估各地價區段內比準地價格，其餘各筆土地再與比準地進行比較後求取其價格）納入本案研析範疇，爰於本章第六節說明電腦大量估價與個案估價之差異及可供本案參考之大量估價方式，並將桃園航空城操作案例之實際操作情形納入說明

第一節 規劃體系的演變

一、進行全國性國土空間發展計畫前規劃體系的演變

若以全國性國土空間發展計畫（始於1979年之「臺灣地區綜合開發計畫」）開始進行後作為分水嶺，臺灣規劃體系從1895年～1980年大致可分為下列三個階段（夏鑄九，2009）：

（一）現代城市規劃萌芽（1895～1945）

面對臺灣的都市規劃過程，臺灣有所謂都市計畫始於日據時期，在臺灣總督府下水道工事的基礎上，訂定「台北市區改正」。1899年頒布「臺灣下水規則」、「訓令第三一一號」、「律令第三〇號」，這些規定賦予地方官廳強制「改正」市區的權力。1910年成立「臺灣總督府市區計畫委員會」審議全島市區計畫及衛生設施之設計。

1936年公布「臺灣都市計畫令」及其施行規則，成為都市計畫及建築管理的指導法令，前者一直沿用到1964年，後者則一直用到1972年。一直到1945年終戰之前日本人在臺灣總共規劃了七十二個大大小小的城市。

(二)停頓與倒退 (1945~1958)

1945 年臺灣省行政長官接收總督府，將原總督府土木課改為公共工程局，原土木課的都市計畫系和都市計畫技術系併為市政組。後來公共工程局一度裁撤，直到 1958 年才恢復。這期間由於大陸難民湧入主要城市，造成大批違建，妨礙消防及空襲疏散，引起當局注意都市計畫的問題，加上市地地價及租金日漲，準備實施都市土地改革。1953 年組成「臺灣省市政建設考察小組」調查各地都市狀況，1954 年 8 月《實施都市平均地權條例》公佈實施後，為了確定實施範圍，內政部成立「都市計畫審查小組」審查各地都市計畫。

在當時地主的心目中，都市計畫代表：(1)建築受到管制；(2)納入《實施都市平均地權條例》範圍，須負擔地價稅及增值稅。這時期的都市計畫又倒退回到都市警察 (urban policing) 的功能。

(三)規劃體系完成 (1958~1980)

在外銷導向工業化的政策下，臺灣的空間規劃在支持工業發展的角色下發展起來，包含都市建設、區域計畫、工業區計畫以及都市計畫法等。由於這些計畫是建立在系統論為基礎的所謂「整體的、合理的」規劃方法論，它內在的困難就是永遠找不到一個封閉的系統，於是發現都市計畫必須擴充成區域計畫、區域計畫又必須擴充成《全國綜開計畫》(1971)，然後建立一個形式完整的計畫體系：《綜開計畫》→《區域計畫》→《縣市綜合發展計畫》→《都市計畫》。整個 70 年代到 80 年初期，規劃實踐主要就是致力於完成這個體系。

二、全國性國土空間發展計畫之演變

國土空間發展計畫為臺灣最上位空間計畫，展現國家發展願景，指導土地及資源之分配及中央政府重大公共建設計畫之投資。1979 年、1996 年與 2010 年先後擬訂 3 次全國性國土空間發展計畫。1979 年「臺灣地區綜合開發計畫」，提出藍圖式規劃與建設計畫，以做為各部門開發構想與土地及資源在空間的分派指導。1996 年「國土綜合開發計畫」，提出以生產、生活、生態之三生永續發展目標，並建立有效率的土地發展機制。2010 年「國土空間發展策略計畫」，提出以塑造創新環境、建構永續社會，透過安全自然生態、知識經濟國際運籌、優質生活健康、節能減碳省水為目標，從土地、資金、組織、法令、治理等面向研提可行策略，以達成國土空間秩序之有效安排，提升國家整體競爭力（國家發展委員會，2016）。

2016 年 1 月 6 日國土計畫法公布，並於同年 5 月 1 日公告施行。國土計畫是針對

我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。另全國國土計畫則於2018年4月30日公告實施，其為以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之國土計畫。

第二節 環境敏感地區、限制發展區地區與其損失 補償

一、環境敏感地區定義、類型及土地使用指導原則

全國區域計畫於民國102年10月17日公告實施，依民國106年5月「修正全國區域計畫」，「環境敏感地區」係指對於人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極容易受到人為的不當開發活動之影響而產生環境負面效應的地區。按土地資源敏感特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等5類，就其敏感程度，可區分為2級（第1級環境敏感地區、第2級環境敏感地區等2級）。

第1級環境敏感地區除公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。第2級環境敏感地區為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。

「環境敏感地」是美國在六〇年代所提出的，美方將環境敏感地用於土地規劃與管理上，配合相關法令之制定，落實自然生態的保育（前行政院經濟建設委員會，1985）。前行政院經濟建設委員會於民國74年之「環境敏感地區土地規劃與管理之研究」中，才提出環境敏感地一詞以及相關配套措施，並在之後陸續將臺灣分區域進行環境敏感地之劃設¹²。

二、限制發展地區緣起與定義

前行政院經濟建設委員會於民國85年在「國土綜合開發計畫」中指出：「為平衡支持工商發展及國民生活所需各項開發建設與自然系統的保護，依自然環境特性，並考量社經發展及國防安全等需要，將全國土地劃分為『可發展地區』及『限制發展地區』（前行政院經濟建設委員會，1996），希冀藉由「限制發展地區」之劃設，將重要資源用地以及極易因開發而產生災害損失之地區適當地保護起來（王鑫，1998）。故有關「限制發展地區」一詞，乃前行政院經濟建設委員會於民國85年在「國土綜合開發計畫」中正式提出。

¹² 臺灣地區於民國80、81、85、88年，分別於北部、南部、中部、東部陸續完成環境敏感地之劃設。

「限制發展地區」觀念可說是「環境敏感地」觀念的延伸。經參考相關規定，茲將「限制發展地區」之劃設目標與定義彙整如下表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 限制發展地區之劃設目標與定義彙整表

定義來源	相關定義
臺灣北區區域計畫（第一次通盤檢討）（內政部，1995）	係指政府為防範因人類不當使用造成資源環境不可回復之破壞，或基於生活環境品質與安全考量，除允許國防及國家相關重大建設外，不允許作非屬保育目的之使用，以及任何開發行為，透過各項管制法令，以達到資源保育與環境保護目的之特定地區。
國土綜合開發計畫（經建會，1996）	係為「維護生態、自然環境保育以及國防安全」之需，所劃定之特定地區，限制發展區依其特性概可分為兩類：一為維護生態及自然資源等目的所劃設之「各類環境敏感地」；另一類為國防安全所劃設的「國防安全限制發展地區」。限制發展地區除為保護標的所需之必要使用行為外，禁止一切新的開發行為，但可依其特性與適宜性，再予細分為保護區及條件開發區，並訂定不同程度之使用管制程度。
國土綜合發展計畫法草案（經建會，1997）	依該草案第 3 條第 1 項第 7 款，限制發展地區係指「為保護國土自然資源、維護自然景觀、防治天然災害、確保國防及居住安全，依一定程序劃設，限制開發使用之地區」。
國土綜合開發計畫限制發展地區之劃設研究（經建會委託研究報告書，1997）	係指供「維護國土安全以及自然生態系統為主要目的所劃設之地區」，其劃設之理論基礎在於「維持國家之持續發展」，至劃設對象除包括「水資源、生態資源、天然災害防治及國防安全」外，尚有「水源水質水量保護區、自然文化景觀（自然保留區）、野生動物保護區以及特定水土保持區」。
全國國土及水資源會議結論（經建會主辦，1998）	為確保國土資源永續發展，國土主管機關應會同相關目的事業主管機關根據「安全最小標準原則」，「環境、資源、生態、糧食之保護與防災」需要，重新檢討現有限制發展地區之必要性，以促進土地合理有效利用。
建立限制發展地區救助、補貼、補償、回饋制度與辦法之研究（經建會委託研究報告書，2000）	該研究依其研究所需將「限制發展地區」之定義限縮為：基於自然生態保護、文化景觀保存、資源生產確保以及天然災害防範之目標所劃設之各種使用分區。
限制發展地區救助、回饋、補貼、處理原則（行政院，2002）	依該原則第二點，限制發展地區分為三類： （一）災害性限制發展地區一如「地層下陷區、斷層帶、洪氾區、崩塌地、土石流危險地區」等。 （二）公益性限制發展地區一如「水源保護區、特定水土保持區、生態景觀保護區、國家公園」等。

定義來源	相關定義
	(三) 嫌惡性設施或土地使用影響地區一如「垃圾掩埋場、砂石採掘區、焚化廠」等影響地區。
全國區域計畫（內政部，2013）	將「限制發展地區」及「條件發展地區」統整為「環境敏感地區」，就其敏感程度，區分為 2 級。除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依「災害、生態、資源及景觀」之不同性質，按其「環境敏感程度」研擬土地使用管制原則。
國土計畫法（行政院，2016）	參照該法第 21 條，於第一類國土保育地區、第一類海洋資源地區、第一類農業發展地區、第二類農業發展地區等國土功能分區及分類，禁止或限制其使用。

資料來源：彙整自「陳明燦(1999)，財產權保障、土地使用限制與損失補償專題研究」及本研究團隊整理。另依民國 107 年 04 月 30 日公告實施之《全國國土計畫》，在區域計畫架構下，環境敏感地區是用來限制申請開發許可及使用地變更編定，並不涉及土地使用項目及強度之管制；全國國土計畫架構下之國土保育地區，是為保護重要環境及生態資源而進行較嚴格之禁止限制，僅容許與資源保育有關之使用型態為主，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不同於環境敏感地區。惟考量環境敏感地區為目的事業主管機關依據相關法律規定所公告之調查資料或管制事項，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，是以，後續土地使用仍應考量環境敏感特性，不論劃歸何種國土功能分區分類，仍應依其土地環境特性，採取適當的因應作為，實施管制標準。另依內政部營建署城鄉發展分署 107 年 2 月 23 日「國土計畫審議會審議「全國國土計畫」（草案）專案小組第 7 次會議（國土保育、國土防災）」之簡報內容，劃設國土保育地區係為國土保育及保安的目的，國土保育地區係以維護天然資源、防止人為破壞為目的，應嚴加限制其發展，並考量人民既有權益之影響，以最小安全標準劃設，由國土主管機關予以劃設，配合國土永續發展基金。而國土保育地區與環境敏感地兩者後續無直接對應關聯。故《全國國土計畫》已將環境敏感與國土保育地區分離，即國土保育地區與環境敏感地兩者後續無直接對應關聯。

三、第1級環境敏感地區（等同限制發展區）劃設目的、類型、劃設等級及項目

本法執行前之過渡期間，區域計畫法仍具效力，目前「全國區域計畫」已將「限制發展地區」及「條件發展地區」統整為「環境敏感地區」，就其敏感程度，區分為 2 級。經參照經濟部中央地質調查所 104 年 04 月 22 日公告之資料：「第 1 級環境敏感地區等同限制發展區。」另第 1 級環境敏感地區之劃設目的、類型、劃設等級及項目如下¹³：

(一)劃設目的

以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則，劃設目的如下：

- 1.保障人民之生命財產安全，避免遭受天災危害。
- 2.保護各種珍貴稀有之自然資源。

¹³ 整理自內政部（2017）《修正全國區域計畫》，第 152-162 頁。

3.保存深具文化歷史價值之法定古蹟。

4.維護重要生產資源。

(二)類型

按照土地資源敏感特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等5類。

(三)劃設項目及依據

土地開發利用對於各類環境敏感地區所造成之環境衝擊略有不同，有關第1級環境敏感地區各分類之劃設項目、相關法令及劃設依據、中央主管機關等，如表2-2-2所示。

表 2-2-2 第 1 級環境敏感地區項目表

分類	項目	相關法令及劃設依據	中央主管機關
災害敏感	1.活動斷層兩側一定範圍	實施區域計畫地區建築管理辦法	內政部
	2.特定水土保持區	水土保持法	行政院農業委員會
	3.河川區域	水利法、河川管理辦法	經濟部
	4.洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	經濟部
	5.區域排水設施範圍	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	經濟部
生態敏感	6.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	國家公園法	內政部
	7.自然保留區	文化資產保存法	行政院農業委員會
	8.野生動物保護區	野生動物保育法	行政院農業委員會
	9.野生動物重要棲息環境	野生動物保育法	行政院農業委員會
	10.自然保護區	自然保護區設置管理辦法(森林法)	行政院農業委員會
	11.一級海岸保護區	海岸管理法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	內政部
	12.國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區	濕地保育法	內政部

分類	項目	相關法令及劃設依據	中央主管機關
文化景觀敏感	13.古蹟保存區	文化資產保存法	文化部
	14.考古遺址	文化資產保存法	文化部
	15.重要聚落建築群	文化資產保存法	文化部
	16.重要文化景觀	文化資產保存法	文化部
	17.重要史蹟	文化資產保存法	文化部
	18.水下文化資產	水下文化資產保存法	文化部
	19.國家公園內之史蹟保存區	國家公園法	內政部
資源利用敏感	20.飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	飲用水管理條例	行政院環境保護署
	21.水庫集水區(供家用或供公共給水)		經濟部查認
	22.水庫蓄水範圍	水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	經濟部
	23-1.森林(國有林事業區、保安林等森林地區)	森林法	行政院農業委員會
	23-2.森林(區域計畫劃定之森林區)	區域計畫法	內政部
	23-3.森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)	森林法	教育部、行政院農業委員會
	24.溫泉露頭及其一定範圍	溫泉法	經濟部
	25.水產動植物繁殖保育區	漁業法	行政院農業委員會
	26.優良農地	農業發展條例、區域計畫法施行細則	行政院農業委員會、內政部

四、損失補償相關文獻

經依文獻分析法對損失補償相關文獻進行分析與彙整，有關損失補償相關文獻之研究主題、研究內容或結果如表 2-2-3 所示，有關現行相關管制與補償文獻如表 2-2-4 所示。

表2-2-3 損失補償相關文獻之研究主題、研究內容或結果彙整表

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
限制發展地區 救助、補貼、補 償、回饋制度 與方法之研究	中華民國工程環境學 (2000) ¹⁴	農業用地與高屏溪水質、水量保護區等兩種案例限制發展地區救助、回饋、補償、處理原則	文獻及實證分析	提出國內限制發展地區可採用之制度，包含發展權移轉、地役權、土地儲備制、土地證券化、國民環境信託、使用者自治組織等。
國土保育地區 補償回饋機制	國立台北大學 (2007) ¹⁵	桃園縣之國土保育地區	文獻及實證分析	依據行政院經濟建設委員會於民國89年完成「建立限制發展地區救助、補貼、補償、回饋制度與辦法之研究」之委託計畫案，關於限制發展地區可行之補償回饋制度，共提出五種可行之補償制度建議（土地儲備制、地役權、發展權移轉、國民環境信託、不動產證券化），本計畫沿續其成果，參酌國內法令及實務上業已實行之制度，可研議未來國土保育地區內可行的補償制度。
補償與否之探討	莊仲甫 (2005) ¹⁶	《國土計畫法》草案	文獻及實證分析	探討《國土計畫法》草案有關「權利之保障是否足夠、法規變更致人民財產減損是否屬財產權保障之範圍、開發許可對人民財產權之影響。
	趙重明 (2008) ¹⁷	最高法院95年度判字第01978號判決	藉個案呈現之紛歧現象與爭訟論據解析之	以個案為例，解析被上訴人之權益是否具備受到信賴原則之保護，及應否給予合理之補償。

¹⁴ 中華民國工程環境學會，2000，限制發展地區救助、補貼、補償、回饋制度與方法之研究，行政院經濟建設委員會委託。

¹⁵ 國立台北大學，2007，國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃（第二期）【國土保育地區補償回饋機制】，內政部營建署市鄉規劃局委託。

¹⁶ 莊仲甫，2005，從財產權保障觀點看《國土計畫法》權利保障之規定，土地問題研究季刊；4卷4期，P91-106。

¹⁷ 趙重明，2008，論公法之「信賴保護原則」與損失補償—以最高法院95年度判字第01978號判決為列，土地問題研究季刊；7卷4期，P31-42。

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
水源保護區使用限制與損失補償	卓佳慧 (2000) ¹⁸	台北水源特定區	文獻及實證分析	在評估環境資源效益時，需同時考量其「使用者效益」與「非使用者效益」、對於「可以較準確估算出來之損失（如土地使用型態改變的損失）」，在可以取得完善資料的前提下，只要比較改變前後之土地價值，加上「折現率」即可得知。
	黃錦堂 (2008) ¹⁹	水源保護區	文獻及實證分析	比較德國法，討論我國水源區保護有關的劃定與管制內容之制度，以及國家出於人民財產權保障之補償義務之有無以及單純政策性給付之可能。
國家自然公園或國家公園私有土地使用限制與損失補償	蕭朝牲 (2003) ²⁰	壽山自然公園	文獻回顧法、結構性問卷	補償對象係「以受限者個人為主，依受限者權益損失的內容及程度進行補償」、補償原則係「盡量保障被管制者財產及權益方面之損失」為最重要、補償基準傾向以「市場價格」作為換算基準等。
	蔡巧蓮、蕭崑杉 (2013) ²¹	國家公園	文獻分析、比較分析與歸納法	提出目前土地所有權人所受損失補償不相當、不合適狀態。建議對於該土地所有權人之損失補償機制，除目前執行之「徵收補償」及「補貼措施」外，提出補償制度（土地儲備制、地役權、移轉發展權、環境信託）、配套資金運用（引入不動產證券化、基金及募款）及管理組織（共管團體）等建議。

¹⁸ 卓佳慧，2000，由財產權觀點探討限制發展地區損失補償之問題，國立臺北大學都市計畫研究所碩士論文。

¹⁹ 黃錦堂，2008，財產權保障與水源保護區之管理：德國法的比較，臺大法學論叢；37卷3期（2008/09/01），P1-46。

²⁰ 蕭朝牲，2003，從受限者觀點探討限制發展地區損失補償機制-以壽山自然公園為例，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文。

²¹ 蔡巧蓮、蕭崑杉，2013，國家公園私有土地使用限制與損失補償之研究，農業推廣學報；30期（2013/07/01），P28-62。

第二章 文獻回顧

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
限制發展區環境資源評價暨土地限制使用回饋制度之研究	許伊文 (2004) ²²	墾丁國家公園	文獻評析、條件估價法、深入訪談	利用條件估價法評估使用者對於限制發展地區環境資源的評價、進行現行回饋制度與法令之研討
埤塘資源使用限制與損失補償	黃浩琹 (2006) ²³	桃園埤塘	文獻探討、深度訪談	補償機制已提供了較多元的選項，應可以在「平等互利」之前提下加強對實際案例作操作，但於協商補償機制時，則應堅守「公共利益」及「社會公平正義」之立場。
限制補償之法制經濟分析	陳明燦 (2002) ²⁴	以「法制經濟分析」觀點探討	文獻及實證分析	探討土地使用限制「須補償」與「不須補償」之界線、需具體化土地使用優勢之判定「基準」、在聽證程序中需化解限制發展區內所有權人對損失補償之疑慮。
古蹟指定之補償	王文偉 (2002) ²⁵	嘉義稅務出張所	文獻及實證分析	古蹟保存工作是否能夠順利的推動，端賴於該工作之推動是否已兼顧文化資產之保存理念與財產權保障之概念而定。
公共設施保留地使用限制與損失補償	陳立夫 (2003) ²⁶	公共設施保留地	文獻及實證分析	對於保留徵收與公共設施保留地所有權人之損失補償，並非以財產權之恢復為主，其主要意義乃為保障財產權人自我責任之生活，達成社會生活秩序之平衡，使因土地遭利用限制致生活基礎遭受破壞之人民，得因補償而重現其昔日生活之秩序。
	郭素君	公共設施保留地	文獻及實證分析	目前土地所有權人所受損失仍處在補償不相當、不

²² 許伊文，2004，限制發展區環境資源評價暨土地限制使用回饋制度之研究——以墾丁國家公園為例，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文。

²³ 黃浩琹，2007，以土地使用限制補償觀點探討桃園埤塘資源保存維護策略之研究，國立臺北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文。

²⁴ 陳明燦，2002，土地使用限制補償之法制經濟分析，中正大學法學集刊；8期，P147-189。

²⁵ 王文偉，2002，論古蹟保存之法制度——建構一個符合文化資產保存理念及財產權保障概念的古蹟保存環境，國立中正大學法律學研究所碩士論文。

²⁶ 陳立夫，2003，公共設施保留地之使用限制與損失補償，月旦法學教室；7卷，P34-34。

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
	(2009) ²⁷			合適的狀態，有違憲法保障人民財產權之意旨。
都市土地開發 次序管制與補 償	陳 明 燦 (2006) ²⁸	都市計畫 法第 17 條	文獻及實 證分析	都計主管機關於主要計畫發布實施後 2 年內，即有義務完成細部計畫並發布實施之。若都計內多數公共設施均已完成者，該區內建地所有權人之建築權應屬「可期待性」而得為裁量規範之事項，此時應即核發建築執照。
環境敏感地區 觀光旅遊發展	郭 嘉 雯 (2006) ²⁹	高雄縣桃 源鄉	問卷調查	依研究結果，民眾普遍認同桃源鄉是有發展觀光的潛力。建議政府「重新劃分環境敏感地區」，以維護及復育桃源鄉豐富之觀光資源。
農地發展權移 轉之探討	劉 芳 慈 (2012) ³⁰	農地	文獻及實 證分析	容積交易執行機構以政府與民間仲介合作成立農地容積交易所為主，並採用個別拍賣制度作為買賣雙方交易方式。
環境敏感地區 產業發展可行 性評估	歐 陽 秀 芬 (2012) ³¹	高雄寶來 地區	旅遊成本 法	提出「產業發展策略與建議」，希望給此一新興產業推動發展及寶來邁向「產業轉型」有所助益。
徵收地價補償 費額之計算	陳 明 燦 (2013) ³²	土地徵收 條例	文獻及實 證分析	在「市價之意涵與估算」方面，建議應引入不動產估價師制度；在「毗鄰非公共設施保留地之意涵」方面，應以「受益範圍說」作為毗鄰範圍之界限，其所稱「非公共設施保留地」內容應不得包括「公保地」

²⁷ 郭素君，2009，從財產權保障之觀點論公共設施保留地使用限制與損失補償，逢甲大學土地管理所碩士論文。

²⁸ 陳明燦，2006，我國都市土地整體開發與使用管制之法制分析：以都市計畫法第 17 條為中心，臺北大學法學論叢；60 期，P1-46。

²⁹ 郭嘉雯，2006，民眾對環境敏感地區觀光旅遊發展之認知，亞洲大學休閒與遊憩管理學系碩士在職專班碩士論文。

³⁰ 劉芳慈，2012，我國農地發展權移轉制度之設計，國立臺北大學自然資源與環境管理研究所碩士論文。

³¹ 歐陽秀芬，2012，環境敏感地區產業發展可行性評估之研究—以高雄寶來地區『越野產業單車活動』為例，康寧大學資產管理與城市規劃研究所碩士論文。

³² 陳明燦，2013，我國土地徵收條例修正草案之評析—以財產權保障觀點為中心，臺北大學法學論叢；85 期，P1-42。

第二章 文獻回顧

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
				與「公共設施用地」。
	康 賢 綜 (2013) ³³	科學工業 園區設置 管理條例 第 12 條	文獻及實 證分析	科學工業園區設置管理條例第 12 條之規定應無法通過憲法上法律明確規定、公共利益、比例原則等要求。
用電業線路安 設對於私人土 地之限制與補 償	黃 志 雄 (2014) ³⁴	電業法	文獻及實 證分析	以「市場價格」作為補償基準並擴及配電線路所通過之土地、為線路安設權利多元性增訂不動產役權之徵收取得。
限制發展地區 容積移轉之探 討	沈 昆 正 (2015) ³⁵	容積交易 平台	文獻分析 法及歸納 法、案例 分析法、 德爾菲 法、層級 分析法	交易資訊公開透明、容積價值轉換之估價方式等，才是建構容積交易平台所需要評估的核心因子。
山坡地使用管 制適宜性之探 討	連惠邦； 姜燁秀； 王 珮 茹 (2016) ³⁶	水土保持 法	針對相關 法規進行 探討	提出五項建議，供《國土計畫法》之主管機關，訂定各項制度參考：一、以水土保持法觀點重新調查環境敏感地區；二、建立環境敏感地區之分級管制制度；三、採用多元化之損失補償策略；四、整合不同法規之特別公課制度；五、強化民眾參與機制。
國土計畫補償 辦法(草案)之 研訂	國立政治 大學 (2017) ³⁷	《國土計 畫法》第 32 條	文獻分析 法、訪談 法、舉辦 專家學者 座談會	對於遷移義務人因遷移所受之損失，其遷移費用或因拆遷所延伸之損失應由《《國土計畫法》》第 32 條第 1 項進行補償，考量國內針對遷移費之價值計

³³ 康賢綜，2013，從憲法上財產權保障論我國公益徵收-以有益於私人之徵收為中心，國立中正大學法律學研究所碩士論文。

³⁴ 黃志雄，2014，從財產權保障觀點論公用電業線路安設之限制與補償，國立高雄大學法律學系碩士班碩士論文。

³⁵ 沈昆正，2015，臺灣容積移轉交易平台建立之研究，中國文化大學建築及都市設計學系碩士在職專班碩士論文。

³⁶ 連惠邦等，2016，臺灣特定水土保持區劃定及管理之探討，水土保持技術；10卷2期(2016/10/01)，P28-36。

³⁷ 國立政治大學，2017，104年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究」委託辦理計畫期末報告書有關「國土計畫補償辦法(草案)之研訂」，內政部營建署委託。

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
				算已有前例可循，故遷移費之查估基準，得准用各直轄縣市訂定之公共工程拆遷補償標準或以《土地徵收條例》第 32 條及第 34 條規定計算之、既有合法可建築用地變更為非可建築用地所受損失之補償方式，建議以金錢補償為原則。

資料來源：本研究團隊整理。

表 2-2-4 現行相關管制與補償文獻一覽表

類別	法令	條次	限制項目	補償方式
都市土地	都市計畫法	§41	都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。	其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之。
非都市土地	區域計畫法	§15 §17	按其編定使用地類別進行使用管制	區域計畫實施時，其地上原有之土地改良物，不合土地分區使用計畫者，經政府令其變更使用或拆除時所受之損害，應予適當補償。補償金額，由雙方協議之。
國家公園	國家公園法	§6 §9	依國家公園計畫保護利用管制原則進行使用管制。	區域內私有土地，在不妨礙國家公園計畫原則下，准予保留作原有之使用。但為實施國家公園計畫需要私人土地時，得依法徵收。
古蹟	文化資產保存法	§36 §39 §41	1. 古蹟不得遷移或拆除，且應依相關規定編定、劃定或變更為古蹟保存相關用地或分區，予以保存維護。 2. 基地內應保留空地比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取必要之獎勵措施。	因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施。
	古蹟土地容積移轉辦法	-		
飲用水水源水質保護區	飲用水管理條例	§5	在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為	於公告後原有建築物及土地使用，經主管機關會商有關機關認為有污染水源水質者，得通知所有權人或使用人於一定期間內拆除、改善或改變使用。其所受之損失，由自來水事業或相關事業補償之。
保安林	森林法	§30 §31	非經主管機關核准或同意，不得於保安林伐採、傷害竹、木、開墾、放牧，或為土、石、草皮、樹根之採取或採掘。	禁止砍伐竹、木之保安林，其土地所有人或竹、木所有人，以所受之直接損害為限，得請求補償金。

第二章 文獻回顧

類別	法令	條次	限制項目	補償方式
			除前項外，主管機關對於保安林之所有人，得限制或禁止其使用收益，或指定其經營及保護之方法。	
水質水量保護區	自來水法	§11 §12	原有建築物及土地使用，經主管機關會商有關機關認為有貽害水質水量者，得通知所有權人或使用人於一定期間內拆除、改善或改變使用。	其所受之損失，由自來水事業補償之。
水道及行水區	水利法	§79 §83	1.水道沿岸之種植物或建造物，主管機關認為有礙水流者，得報經上級主管機關核准，限令當事人修改、遷移或拆毀之。但應酌予補償。 2.尋常洪水位行水區域之土地，為防止水患，得限制其使用，其原為公有者，不得移轉為私有；其已為私有者，主管機關應視實際需要辦理徵收，未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。	補償、徵收
特定水土保持區	水土保持法	§19 §20	1.經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為。 2.經劃定為特定水土保持區之水庫集水區，其管理機關應於水庫滿水位線起算至水平距離三十公尺或至五十公尺範圍內，設置保護帶。	保護帶內之私有土地得辦理徵收，公有土地得辦理撥用，其已放租之土地應終止租約收回。

資料來源：由財產權觀點探討限制發展地區損失補償之問題(卓佳慧，2000)；本研究團隊彙整。

第三節 「變更補償費」與「徵收補償費」之差異性 分析

一、發展權定義

所謂發展權，指土地所有權人可在土地上變更其現行使用模式，作更集約使用或從事建築或發展之權利。故其為財產法所創設之權利，屬於所有權衍生的一種財產權（Costonis，1973）。其權利之內涵為土地所有權中一束權利（A bundle of rights）之一部分（呂衛青，1980）。取得發展權者，即有權從事開發建築。喪失發展權之土地所有人，對其土地只能繼續從事原有之使用，或保留做空地而無從事開發之權利（國立臺北大學，2007）。

發展權乃由社會共同創造，並藉由法律所創設，而且具有經濟價值之權利。同時，從規劃觀點來看，發展權應受土地使用管制之限制，建構在不影響土地私有權，進行用地劃設，一方面限制社會外部性蔓延；另一方面保障私人與公眾基本所有權（吳慶烜，2000）。

發展權概念緣起於英國，但發展權移轉的理念在美國發揚光大，並由「購買發展權方案」（Purchase of Development Rights，簡稱 PDR），逐漸才因為財務預算問題而轉變成由學者所提出的發展權移轉（Transferable Development Rights，簡稱 TDR）。

第一個PDR計畫於1974年在紐約的Suffolk郡發展出來，在1980年代，PDR在美國東北部被很多個地方政府所採用。大部分PDR計畫是為了保護土地做為農業使用、維持開放空間或是在一個較大規模的土地上而設立。這些計畫營運的概念在於土地所有權人擁有許多不同的權利，包括發展權、出租權、出授權、抵押權、或是採礦權。土地所有權人也擁有限制該土地發展的權利。

發展權通常是由政府機構或是其他組織（例如土地信託）為了適當目的而購買，其協議條款是具有法律的約束，在該不動產的契據上設定保育地役權。參與者保留該不動產的所有權與他項權利，以及可以居住、耕種、傳承、出購或是移轉該財產，並依照契約提供未開發的土地作為設定保育地役權。大部分的地役權限制該不動產僅能做農業使用，同時保育地役權基本上亦准許作農舍、員工宿舍、或自住建築使用。

大多數的PDR計畫，其財產的發展權價格是由不動產估價師或是地方地役權估價系統進行估價。該發展權的價值是其土地在管制情況下的價值與該土地可做最大最適度使用的價格差距，而由該管理PDR計畫的組織或機構支付不動產所有權人此估價金額。例如說：某農民擁有100英畝的土地，若是作為住宅使用，在市場上價值每英畝10,000美元。獨立的不動產估價師估計該土地價值在維持未開發的狀態且繼續做農業使用下，每英畝僅價值為5,000美元，此時該發展權價值就是500,000美元，而由該PDR計畫支付農民這個價格。（臺北市政府都市發展局，2010）

二、發展權相關文獻

發展權概念緣起於英國，但發展權移轉的理念在美國發揚光大，並由「購買發展權方案」(PDR)，逐漸才因為財務預算問題而轉變成由學者所提出的發展權移轉 (TDR)。

經依文獻分析法對發展權相關文獻進行分析與彙整，有關PDR計算之國內相關文獻如表2-3-1所示，有關PDR計算之國外相關文獻如表2-3-2所示。

表 2-3-1 有關 PDR 計算之國內相關文獻彙整表

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
論德國水源保護區內農地之使用受限與損失補償	陳明燦 (1998)	德國	文獻回顧法、綜合分析	以德國水源保護區內農地使用受限制與損失補償之法令分析、案例分析、特性分析，分析其內容與特色，以供我國之參考。以 NW 邦及 BW 邦為例，依「農藥」與「肥料」使用受限制致受限水源保護區內農地之「作物產量減少」，說明如何估算其損失額度。
農業地役權應用與實施方式之研究 - 以行政契約為例	林志昌 (2005)	宜蘭縣三星鄉	文獻回顧法、個案研究	經由美國農業地役權相關文獻與實施案例的分析，瞭解農業地役權實際應用方式，並說明國內應用於農地維護管理之方向。另經由宜蘭縣三星鄉的實施程序模擬瞭解國內實際購買農業地役權時，由於農地規模細小以及產權人數眾多、屬性複雜等問題，產生實施成本與效率問題。從而探討說明我國農業地役權實施機制應如何建構，以符合國內環境政策背景，並提出以自願參性參與協商農業地役權為設定機制（上而下之規劃與下而上之申請），調整農業地役權在國內運作之方式。
農業地役	胡湘婷	宜蘭縣	文獻及實	探討農業地役權方案可能帶來

研究主題	文獻作者 (著作時間)	實證地區 或法條	研究方法	研究內容或結果
權中非市 場價值之 評價-以 宜蘭縣為 例	(2006)		證分析	的總體經濟效益，而加以探討其中非市場價值的部份，後續則透過非市場價值評估技術來評估此部份的價值，並以宜蘭縣作為實證上之研究範圍。
美國農業 地役權應 用於我國 農地資源 保育問題 研究	林志昌、 陳明燦 (2007)	我國農地 政策規劃	文獻探討	藉由農地地役權之使用限制內涵，導引出具保育性質的農地農地管制思維，並介紹此一制度在美國的規劃與作法，作為國內農地政策規劃上的參考。
土地徵收 『權利價 值』轉換 模式之可 行性研究	林永成 (2009)	臺中市之 公有不動 產標售	文獻回 顧、 AHP、模 糊理論	由文獻回顧彙整各相關地價影響因素，就由問卷求取影響標售價格變動因子、排列次序集權重值，以權利變換代替金錢給付方式探討。並參酌與發展權移轉之「購買發展權」方式之「等價交換」觀念予以結合，嘗試提出以「權利價值」比值轉換模式探索解決公共設施用地取得策略方式。
公益信託 之研究一 兼論英美 之保育地 役權	董郢(2012)	信託法	文獻分 析、制度 比較	由探討英、美的保育地役權公益信託，比較保育地役權與我國不動產役權之差異，分析如何透過法律制度的修改而將保育地役權制度應用於我國之文化資產保存或環境生態保育。
我國農地 發展權移 轉制度之 設計	劉芳慈 (2012)	我國農地 發展權移 轉制度	文獻回顧	藉由分析發展權移轉的理論基礎、經濟分析與美國實際應用案例，進而依照我國農業現況，進一步將容積移轉範圍擴展至農地保育政策，並從不同細節方案中探討適用的農地 TDR 制度與設計流程。
以保育地 役權為我 國私人土 地保育另 闢新徑- 以英美為 立法借鏡	高秦菁 (2013)	新竹縣芎 林鄉、橫 山鄉之「 自然谷環 境教育基 地」、民 法、信託 法	文獻回 顧 法	藉由了解英國國民信託法定地役權與美國保育地役權制度及借鏡其經驗，進一步提出立法建議，建議我國保育地役權制度。

資料來源：本研究團隊彙整

表 2-3-2 有關 PDR 計算之國外相關文獻彙整表

研究主題	文獻作者或 單位 (著作時間)	實證地區	研究內容或結果
Evaluating Farmland Preservation through Suffolk County, New York's Purchase of Development Rights Program Comment	Mark R. Rielly Follow (2000)	美國紐約 州蘇福克 郡	購買發展權提供了合法，永久的土地保護方式。但是，對薩福克縣農田保護工作的評估表明，PDR 計劃的有效性是有限的，並且在作為

研究主題	文獻作者或單位 (著作時間)	實證地區	研究內容或結果
			更大的農田保護工作的一部分進行時最成功。儘管購買農業用地的開發權可以永久保留土地，但這種方式由於獲得這些權利的費用而受到嚴重限制。正如薩福克郡的計劃所建議的那樣，即使擁有所有授權的資金，仍然有必要使用其他保存方法。因此，較富裕的社區可能會發現 PDR 計劃遙不可及。但是，購買永久保護措施以保護社區的特徵免受蔓延發展的威脅可能是值得的。
Agricultural Conservation Easements and Appraisals	New York Agricultural Land Trust	美國紐約	說明估算保育地役權價值之方式
Stafford County Purchase of Development Rights (PDR) Program Frequently Asked Questions	Stafford County's PDR Committee (2017)	美國維珍尼亞州斯塔福德縣	說明 PDR 及相關計算方式
Purchase of Development Rights Ordinance	Prince William County (2019)	美國維吉尼亞州威廉王子縣	說明該地區之購買發展權 (PDR) 條例
Whatcom County Agricultural, Forestry, and Ecological Purchase of Development Rights PROGRAM GUIDELINES	Whatcom County (2018)	美國華盛頓州霍特科姆縣	說明美國華盛頓州霍特科姆縣之農業、林業與生態購買發展權計畫指導方針

資料來源：本研究團隊彙整

三、變更補償費補償對象

依據實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 2 條規定，補償對象如下：

- (一)區域計畫實施前或直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖前之原合法之建築物、設施，與《國土計畫法》第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符，經直轄市、縣(市)主管機關限期令其遷移，而受有損失者。
- (二)既有合法可建築用地，經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地，而受有損失者。

另有關本法第 32 條第 2 項所稱「既有合法可建築用地」及「非可建築用地」，

依本辦法第 3 條規定，相關定義如表 2-3-3 所示。

表 2-3-3 本法所稱「既有合法可建築用地」及「非可建築用地」一覽表

項目	依本法 實施土地使用管制前	依本法 實施土地使用管制後
既有合法可建築用地	符合原區域計畫法規定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地	建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地
非可建築用地	農業生產用地、林業用地、養殖用地、水利用地、文化資產保存用地、生態保護用地、國土保安用地、海域用地、暫未編定用地	農業生產用地、林業用地、養殖用地、水利用地、文化資產保存用地、生態保護用地、國土保安用地、海域用地、暫未編定用地（即上方表格內所定使用地外之其他使用地類別）

資料來源：本辦法第 3 條、國土計畫土地使用管制規則（草案）。另依國土計畫土地使用管制規則（草案），依本法實施土地使用管制後之既有合法可建築用地之使用地類別需再加入「特定產業用地」³⁸。

四、非本法變更補償費補償對象

參照本辦法第 10 條，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更編定為非可建築用地之土地並依其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者，應由目的事業主管機關依該法規補償，不適用本辦法規定補償。前述有關「其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者」，如表 2-3-4 所示。亦即應由單一法令規定辦理，並協調由目的事業主管機關依其法令規定補償之，以不重複補償為原則。

³⁸ 依 110 年 2 月版之國土計畫土地使用管制規則（草案）第 13 條（<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/36-綜合計畫組/33737-國土計畫土地使用管制專區.html>，取用日期：2021 年 5 月 1 日），取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。故依本法實施土地使用管制後之既有合法可建築用地之使用地類別需再加入「特定產業用地」。

表 2-3-4 相關法令對財產權使用或收益之限制或禁止規定

補償範圍	法規命令	條次	條文內容
特定水土保持區內水庫集水區之保護帶	水土保持法	§20	經劃定為特定水土保持區之水庫集水區，其管理機關應於水庫滿水位線起算至水平距離30公尺或至50公尺範圍內，設置保護帶。其他特定水土保持區由管理機關視實際需要報請中央主管機關核准設置之。 前項保護帶內之私有土地得辦理徵收，公有土地得辦理撥用，其已放租之土地應終止租約收回。 第1項水庫集水區保護帶以上之區域屬森林者，應編為保安林，依森林法有關規定辦理。
		§21	前條保護帶內之土地，未經徵收或收回者，管理機關得限制或禁止其使用收益，或指定其經營及保護之方法。 前項保護帶屬森林者，應編為保安林，依森林法有關規定辦理。 第1項之私有土地所有人或地上物所有人所受之損失得請求補償金。補償金估算，應依公平合理價格為之。 第3項補償金之請求與發放辦法，由中央主管機關定之，並送立法院核備。
公有林及私有林	森林法	§7	公有林及私有林有左列情形之一者，得由中央主管機關收歸國有。但應予補償金： 一、國土保安上或國有林經營上有收歸國有之必要者。 二、關係不限於所在地之河川、湖泊、水源等公益需要者。 前項收歸國有之程序，準用土地徵收相關法令辦理；公有林得依公有財產管理之有關規定辦理。
保安林	森林法	§30	非經主管機關核准或同意，不得於保安林伐採、傷害竹、木、開墾、放牧，或為土、石、草皮、樹根之採取或採掘。 除前項外，主管機關對於保安林之所有人，得限制或禁止其使用收益，或指定其經營及保護之方法。 違反前二項規定，主管機關得命其造林或為其他之必要重建行為。
		§31	禁止砍伐竹、木之保安林，其土地所有人或竹、木所有人，以所受之直接損害為限，得請求補償金。 保安林所有人，依前條第二項指定而造林者，其造林費用視為前項損害。 前二項損害，由中央政府補償之。但得命由因保安林之編入特別受益之法人、團體或私人負擔其全部或一部。

補償範圍	法規命令	條次	條文內容
野生動物保護區之土地	野生動物保育法	§11	經劃定為野生動物保護區之土地，必要時，得依法徵收或撥用，交由主管機關管理。 未經徵收或撥用之野生動物保護區土地，其所有人、使用人或占有人，應以主管機關公告之方法提供野生動物棲息環境；在公告之前，其使用、收益方法有害野生動物保育者，主管機關得命其變更或停止。但遇有國家重大建設，在不影響野生動物生存原則下，經野生動物保育諮詢委員會認可及中央主管機關之許可者，不在此限。 前項土地之所有人或使用人所受之損失，主管機關應給予補償。
飲用水飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	飲用水管理條例	§5-IV	飲用水水源水質保護區及飲用水取水口一定距離內之地區，於公告後原有建築物及土地使用，經主管機關會商有關機關認為有污染水源水質者，得通知所有權人或使用人於一定期間內拆除、改善或改變使用。其所受之損失，由自來水事業或相關事業補償之。
疏濬工程或辦理疏濬後之土地	河川管理辦法	§17	為維持河川治理通洪斷面，河川管理機關所為疏濬等必要工程，除施設防護工程所需用地或辦理疏濬後其土地無法為原來之使用，應依法徵收其土地外，得不經河川私有地所有人之同意逕行為之，但其原有合法地上物應予補償。
實施蓄水或排水、水庫集水區域內之土地或土地改良物	水利法	§69	實施蓄水或排水，致上下游沿岸土地所有權人發生損害時，由蓄水人或排水人，予以相當之賠償。但因不可抗力之天災所發生之損害，不在此限。
		§69-1	蓄水人對於水庫集水區域內可能被淹沒之土地及土地改良物，應詳為調查，擬具收購、補償及遷移辦法，報經有關主管機關核准後實施。
重要濕地	濕地保育法	§12-IV	第1項及第2項暫定重要濕地，中央主管機關應採取及時有效之維護措施，避免破壞，並得視需要公告必要之限制事項或第25條所定禁止之行為。
		§24-I	主管機關執行第6條第2項進入公私有土地、第12條第4項所定公告禁止或限制事項，或第21條第4項濕地保育輔導轉作明智利用項目規定，致土地所有權人、經營人、使用人或權利關係人受有損失者，應予合理補償。

資料來源：內政部營建署 104 年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究」委託辦理計畫總結報告書有關「國土計畫補償辦法(草案)之研訂」(內政部營建署, 2017)，本研究團隊彙整。

五、變更補償費計算方式

依據本辦法第 11 條規定，變更補償費金額之計算方式，規定如下：

(一)非屬災害類型環境敏感地區土地

變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。

(二)災害類型環境敏感地區土地

變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

六、「徵收補償費」中之「地價補償費」之相關規定

徵收補償者，對因土地徵收而課有特別負擔或特別犧牲之被徵收人所受之財產損失給予補償之謂也。其目的在使被徵收人能夠回復徵收前之生活狀態，以維持公平正義。徵收補償，乃基於行政機關之適法行為，故其性質屬於行政上損失補償之一種，而與行政上損害賠償係基於行政機關之違法行為有別。

依土地徵收條例第 30～34 條規定，徵收補償之法定項目有 5 種，即地價補償費、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費補償。徵收補償非民法上債之關係可比，其補償金額係採法定補償標準³⁹。

依土地徵收條例第 35 條、43-1 條、44 條，「徵收補償費」中之「地價補償費」係屬法定名詞⁴⁰，另參照土地徵收條例第 30 條第 1 項，都市計畫區內之公共設施保留地之地價補償費應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算，其餘被徵收土地之地價補償費應按照徵收當期之市價計算；依土地徵收條例施行細則第 30 條，所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償；

³⁹ 參照司法院釋字第 731 號解釋協同意見書（葉百修大法官提出）第 5 頁，徵收補償之法定項目有 5 種，即地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費補償。如以地價補償為例，土地徵收條例第 30 條第 1 項係規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」而該條項所稱之市價，依同條例施行細則第 30 條第 1 項規定，係指「徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價」，即採法定補償標準。

⁴⁰ 依土地徵收條例第 35 條第 1 項：「被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第 41 條及第 42 條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。」

依土地徵收條例施行細則第 31 條第 1 項，毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第 63 條第 2 項規定計算（按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算）之，毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

依土地徵收條例施行細則第 31 條第 2 項，都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，前項毗鄰平均市價以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算。計算結果較高者，應從高計算。

依土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項，預定徵收土地之市價依土地徵收條例第 30 條第 2 項評定後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，其市價應於公告徵收前，比照平均地權條例施行細則第 63 條規定重新計算後，作為徵收補償地價之依據。但重新計算結果降低者，仍以原市價作為徵收補償地價之依據。

於土地徵收作業及實務案例，參照交通部運輸研究所訂定之 108 年交通建設計畫經濟效益評估手冊，有關用地取得成本（費用）主要來自交通基礎建設的用地徵收（或協議價購、撥用）、地上物拆遷補償等二部分。有關用地徵收（或協議價購、撥用）成本可分為私有土地、公有土地等二部分，用地範圍內私有地以協議價購或徵收取得為原則，公有地以撥用或部分持分撥用為原則。另民間土地徵收（或協議價購）係依照市價計算。如為政府土地撥用，除屬於既有道路及公共設施用地之撥用不需納入成本項（經費估算）之外，其他非屬公共設施用地之撥用，不論有償或無償均應以土地市價估算成本（經費）。

七、「變更補償費」與「地價補償費」之差異

經分析，「變更補償費」與「地價補償費」有以下之不同：

（一）補償目的不同

參照本法第 32 條第 2 項及本辦法第 10 條，給予變更補償費之目的，係因直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，土地所有權人所受之損失，應予適當補償。

參照土地法第 208 條、209 條，給予地價補償費之目的，係因國家因興辦公共事業之需要或政府機關為實施國家經濟政策，依法定程序，強制取得私人土地權利，故需給予合理補償。

(二)合理補償程度不同

依據憲法第15條規定，人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。而依大法官釋字第400號解釋，關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。因此，本法第32條規定實施國土計畫管制所受損失應予「適當補償」。

另土地徵收之性質已超乎財產權應有之限制，為謀求國民負擔之公平起見，對課有負擔或特別犧牲之當事人之經濟損失，應給予合理補償，始符社會公平正義。至如何補償，始謂適當合理，學說上有「完全補償」與「相當補償」兩說，由於大法官釋字第400號解釋稱：「因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨」，可知我國實務係採「相當補償」說⁴¹。

(三)補償費計算原理不同

國土計畫管制之實施，在於限制土地之使用強度及項目，並不影響私人所有權，而就限制土地發展權部分減損之價值，係依本辦法針對既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時之土地所有權人給予損失補償（即「變更補償費」），以保障權利人之既有合法權利。而變更補償係就該土地之發展權利給予適當補償，其發展權價值將受到土地之使用地類別、使用強度等使用型態所影響，該項權利價值（即「變更補償費」）之計算方式應以未變更編定前之土地市價與變更編定後土地價值間之差額進行計算。

以美國為例，大多數的PDR計畫，其財產的發展權價格是由不動產估價師或是地方地役權估價系統進行估價，該發展權的價值是其土地在管制情況下的價值與該土地可做最大最適度使用的價格差距，亦即該項權利價值（即「變更補償費」）之計算方式應以未變更編定前之土地市價與變更編定後土地價值間之差額進行計算。

另有關土地徵收地價補償費計算，依據土地徵收條例第30條第1項前段規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」依據土地徵收條例施行細則第30條規定：「徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」

⁴¹ 參考自溫豐文（2014），土地法，第510頁，溫豐文出版。

(四)補償對象及結果不同

「變更補償費」係補償該等土地之發展權價值（反映於國土計畫管制前後單位土地價格差額），且並未徵收其土地所有權，故其計算方式與「地價補償費」計算方式有別，查估方式亦有別於現行土地徵收補償市價查估方式，其發展權價值將受到土地之使用地類別、使用強度等使用型態所影響。領取完變更補償費後，土地所有權人僅喪失其土地發展權，仍保有其土地所有權。

土地徵收係國家因興辦公共事業之需要或政府機關為實施國家經濟政策，依法定程序，強制取得私人土地權利（所有權及他項權利等），並給予合理補償之行政行為。實務上，依大法官釋字第425號解釋之見解：「土地徵收，係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪之謂。」應受之地價補償費等補償費發給完竣時，原權利人之土地所有權永久消滅，其權利完全歸於請求徵收事業之主體所有。

綜上，有關「變更補償費」與「地價補償費」之差異，如表2-3-5所示。

表 2-3-5 變更補償費與地價補償費之差異比較表

比較 項目 項目	補償目的	合理補償 程度	補償費 計算原理	補償對象 及結果
變更補償費	土地所有權人因實施國土計畫管制所受之損失，應予適當補償。	適當補償	土地變更編定（國土計畫管制）前後之市價差額	補償對象為土地發展權價值，領取完變更補償費後，土地所有權人僅喪失其土地發展權，仍保有其土地所有權
徵收補償費	土地所有權人因國家或政府機關強制取得其土地所受之損失，需給予合理補償。	相當補償（合理補償）	土地徵收當期之市價	補償對象為土地所有權價值，土地徵收完成後，原權利人之土地所有權永久消滅，其權利完全歸於請求徵收事業之主體所有

資料來源：本研究團隊彙整

第四節 過往與本案同質性高之研究案所建議可行補償制度

行政院經濟建設委員會於民國 89 年完成「建立限制發展地區救助、補貼、補償、回饋制度與辦法之研究」委託計畫案，其關於限制發展地區可行之補償回饋制度，在蒐集及分析國內外文獻後，共提出 5 種制度及 1 種管理組織之建議，其各別特性如表 2-4-1 所示。

表 2-4-1 補償制度之政策、制度特性彙整表

補償制度	政策或制度特性	
土地儲備制	「政府干預」補償制度	政府被賦予「徵收權」、「先買權」，預先取得未來欲發展或進行保育之土地，政府徵收權之延伸。→地主完全喪失所有權
地役權		賦予限制發展之土地具有「一束」的財產權，由政府或相關部門藉由「購買」方式取得該土地「一束」權利之一部分，即地役權來補償受限土地相關權利者權利受損「暴損」的補償。→地主只有地役權設定範圍內被限制
發展權移轉	「市場機制」補償制度	土地所有權人被賦予土地開發之財產權，藉由財產權之移轉或出售，減低被限制發展之暴損。
國民環境信託		藉由公益信託或法人制度，以購買、接受捐贈或簽訂契約方式，經營委託信託之土地，再運用其收益進行環境保育、調查與研究工作。
不動產證券化	資金運用配套制度	附著於土地之直接物權關係，轉化成具債權性質、可流動之有價證券，使市場資本能投資於此財產權補償被限制發展者之暴損。
自然資源地方自治	管理制度	綜合「地方自治體(含限制發展區內及區外之土地所有權人)」與「營利團體(如股份有限公司)」的經營模式，建立以一種自然資源管理為唯一任務的地方自治團體。

資料來源：整理自「建立限制發展地區救助、補貼、補償、回饋制度與辦法之研究」，行政院經濟建設委員會委託研究，2000。

另依內政部營建署市鄉規劃局於民國96年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃（第二期）【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案，其建議未來政府從事國土保育地區補償最可行的三種制度為土地儲備制、保育地役權及發展權移轉。茲將該三種制度之特性說明如下。

一、土地儲備制

土地儲備制 (land banking) 的精神，主要係利用政府被賦予的「徵收權」或「先買權 (preemption)」，預先取得未來欲發展或進行保育的土地。土地儲備制或先買權的精神，乃政府擁有土地上層所有權與徵收權的延伸，以土地徵收或協議價購之方式，取得私有之國土保育必需之土地。故依其制度的設計原則，乃以價購取得土地所有權的方式進行補償。如從財產權的角度觀察土地儲備制，土地儲備制所進行的補償比較接近責任法則下之補償，因為其乃政府應用先買權，由行政裁決機關核定的補償額，或依相關法令的規定進行議價，以價購取得不同國土保育地區的土地。但政府取得土地後，尚須投資於土地管理與生態、水資源或景觀保育，才能達到規劃的目標 (黃書禮等，2000)。

土地儲備制為應用非常廣泛的機制，只是我國傳統的使用，多應用在公共設施用地的取得與儲備，以及都市發展用地的開發與儲備 (如工業區開發、住宅用地開發等)，較少使用在國土的保育。然在國外的實施經驗，如歐美之瑞典、法國、加拿大等國家均已實施多年，對其國家土地利用與取得問題的解決，甚至資源與環境敏感地區之保護皆具成效。其中所謂「取得土地」依據實施國家經驗，主指取得土地所有權。取得方式以協議價購為主，並常賦予政府之徵收權或先買權，以提高協議價購之執行效果。土地儲備制的執行方式，進一步可分為以政府直接為土地儲備機構、民間合組，或鼓勵民間自組非營利組織的方式推動 (蕭代基等，2005)。

二、保育地役權

保育地役權制 (conservation easement) 係賦予限制發展土地具有「一束」的財產權，由政府、非政府組織或相關機構，藉由「購買」或「設定」方式，取得土地一束權利中的一部分 (即地役權)，做為補償的基準。地役權與土地儲備制最大差異，在於前者只取得土地權利中的一部分，地主只要在地役權所限制之範圍內 (可透過地役權設定契約內容，訂定地主的權利與義務)，消極的不作為即可，而地主仍擁有土地所有權與地役權以外的物權，此與土地儲備制完全喪失土地所有權之情況不同 (Barrett and Livermore, 1983；蕭代基、洪鴻智，2002)。保育地役權在國外的應用經驗中，近年在日本有若干例證，是應用地役權設定之方式，進行景觀與生態之保育。美國亦有利用保育地役權之設定，達到土地資源保育之目的。其中對於農業資源保育，更是近年重要的應用方向。其執行方式，乃應用地役權設定契約的簽訂，限制簽約的土地僅能作為農業或農業相關的用途，目的除能保育農地外，亦可保護農田所具有之生物棲地、景觀與開放空間之功能

(Anderson and Cosgrove, 2000)。此制度如應用於國土保育地區的補償，則可透過協議模式，藉由設定地役權方式達到國土保育的目標，地主亦可透過地役權設定的契約協議獲得補償。以下將由國外實施經驗、該制度之特性及操作程序、運用該制度之限制、評估與建議次第分析保育地役權之可行性。

三、發展權移轉

發展權指土地所有權人可在土地上變更其現行使用模式，作更集約使用或從事建築或發展之權利。故其為財產法所創設之權利，屬於所有權衍生的一種財產權 (Costonis, 1973)。取得發展權者，即有權從事開發建築。喪失發展權之土地所有人，對其土地只能繼續從事原有之使用，或保留做空地而無從事開發之權利。發展權移轉之基本構想，係部分土地因公益等因素，被劃為國土保育地區（送出區），土地發展因而受到限制，對於無法使用的發展權，可透過出售或移轉之方式，轉移至可發展地區（接受區）。透過發展權的移轉與出售，土地使用受限者即可得到補償，而發展權移出之地區即可藉此達成保育之目的。

綜上，依依內政部營建署市鄉規劃局於民國96年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃(第二期)【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案，其建議未來政府從事國土保育地區補償最可行的三種制度為土地儲備制、保育地役權及發展權移轉。經研析該三種制度之特性，土地儲備制乃政府擁有土地上層所有權與徵收權的延伸，以土地徵收或協議價購之方式，取得私有之國土保育必需之土地，亦即取得該等土地之所有權；保育地役權制度與土地儲備制最大差異，在於前者只取得土地權利中的一部分，藉由設定保育地役權之方式，取得該等土地之發展權；發展權移轉制度之基本構想，係部分土地因公益等因素，被劃為國土保育地區（送出區），土地發展因而受到限制，對於無法使用的發展權，可透過出售或移轉之方式，轉移至可發展地區（接受區）。

以本研究前述國外案例為例，發展權通常是由政府機構或是其他組織（例如土地信託）為了適當目的而購買，其協議條款是具有法律的約束，在該不動產的契據上設定保育地役權，而由設定保育地役權所取得發展權之價格是由不動產估價師或是地方地役權估價系統進行估價，其金額等於現行市場上價值（例如可供作為住宅使用）與被限制開發後之價值（例如僅能做農作使用）之價差。

另依本辦法第11條有關變更補償費金額計算方式，非屬災害類型環境敏感地區土地之該項權利價值係以未變更使用前之土地市價與變更後土地價值間之差額進行計算，災害類型環境敏感地區土地之該項權利價值係以前述規定計算所得金額之百分之三十計算。故該計算所得金額係補償土地之發展權價值（反映於國

土計畫管制前後單位土地價格差額)，其計算公式之計算方式與國外依設定保育地役權所取得土地發展權價格之計算公式之計算方式相同，主要差別在於依照現行本辦法，無須依設定地役權（按：我國為不動產役權）方式取得既有合法可建築用地之發展權。

第五節 不動產估價方法及相關推估方式、估價方式

不動產估價三大方法為比較法、收益法及成本法，三大方法係透過交易、投資及重建（重置）三種不同觀點來分析價格⁴²。依不動產估價技術規則（以下簡稱技術規則）第15條，不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異⁴³，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。故不動產估價應從三種不同的角度來評估不動產的合理價值，以提昇價格決定之合理性及精確度⁴⁴。

於不動產估價技術規則第三章估價方法中，明訂有比較法、收益法及成本法等三小節。經參考估價實務上或技術規則之規定，依前述估價三大方法中之某一種、某二種或全部，尚可衍生出其他估價方法、推估方式、估價方式⁴⁵。

⁴² 整理自社團法人台北市不動產估價師公會（2021），第九號估價作業通則：採取單一種估價方法之適用情況，第1頁。

⁴³ 現行技術規則並無「估價種類」一詞，在此所稱「估價種類」應指技術規則所稱之「價格種類」。另為與技術規則第16條估價報告書應載明事項之順序相呼應，在此所稱「估價種類目的條件差異」應改為「價格種類、估價條件、估價目的之差異」。

⁴⁴ 同註42。

⁴⁵ 綜整自林英彥（2010），不動產估價實務問題解答，三版，第1頁，臺北：文笙書局股份有限公司。另參考估價實務上或技術規則之規定，除比較法、收益法及成本法等三大方法，尚有其他依此三大方法衍生出之估價方法、推估方式、估價方式。例如經綜整林英彥（2006）所著「不動產估價」（十一版，第252頁～第257頁，臺北：文笙書局股份有限公司）、游適銘（2021）所著「不動產估價學」（五版，第201頁～第205頁、第239頁～第240頁，臺北：大日出版有限公司），於估價實務上，地上權估價方法計有買賣實例比較法、設定實例比較法、價格比率法、差額租金還原法；於估價實務上所稱之抽出法（Abstraction Method），其計算（抽出）過程係規定於技術規則第99條第1項、第100條第1項，有關該計算（抽出）過程，經參照技術規則第99條第1項、第100條第1項，可以「推估方式」稱之；依技術規則第111條：「農作改良物之估價方式如下：……。」故有關農作改良物估價之計算過程，經參照技術規則第111條，可以「估價方式」稱之。另技術規則第七章係有關權利估價（Valuation of Interests）之規定，故有關相關權利之評估計算過程，技術規則係以「權利估價」稱之；技術規則第八章係有關租金估計（Estimation of Rent）之規定，故有關租金之評估計算過程，技術規則係以「租金估計」稱之，惟經查詢國外相關網站（例如英國的 LettingaProperty.com 網站資料，網址為 <https://www.lettingaproperty.com/landlord/blog/rental-valuation/>、美國的 mashvisor.com 網站資料，網址為 <https://www.mashvisor.com/blog/how-to-value-rental-property/>），技術規則所稱「租金估計」亦可稱為租金估價（Rental Valuation）。考量「租金估計」係規定於「不動產估價技術規則」之中，故「租金估計」係屬於「不動產估價」之一環。另依技術規則第132條：「新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：……。」此即為有關新訂租約之「租金估計方式之規定」，本文認為亦可稱之為有關「租金估價方式之規定」。綜上，經參考估價實務上或技術規則之規定，除比較法、收益法及成本法等三大方法，尚有其他依此三大方法衍生出之「估價方法」、「推估方式」、「估價方式」；至於技術規則有關租金「估計方式」之規定，本文係以租金「估價方式」稱之。

經參考技術規則、相關文獻⁴⁶，不動產估價方法及相關推估方式、估價方式可分類如下：⁴⁷

一、國內不動產估價方法及相關推估方式、估價方式

1.比較法（Sales Comparison Approach）（1）

(1)買賣實例比較法（Sales Comparison Approach）（1-1）（§18 I）⁴⁸

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法（§18 I）。

比較法即慣稱之買賣實例比較法或市價（市場）比較法（Market Approach，又稱為比較方式⁴⁹），惟透過比較標的推估勘估標的之比較概念，於收益法及成本法亦須應用，故以比較法之用詞於應用上較不會受限⁵⁰。

於估價實務上，比較法之計算公式如下⁵¹：

$$\begin{aligned} \text{勘估標的試算價格} = & \text{比較標的價格} \times (1 \pm \text{情況調整率}) \times (1 \pm \text{價格日期調整率}) \\ & \times (1 \pm \text{區域因素調整率}) \times (1 \pm \text{個別因素調整率}) \end{aligned}$$

⁴⁶ 相關文獻計有林英彥（2010）所著「不動產估價實務問題解答」（三版，臺北：文笙書局股份有限公司）、林英彥（2006）所著「不動產估價」（十一版，臺北：文笙書局股份有限公司）、游適銘（2021）所著「不動產估價學」（五版，臺北：大日出版有限公司）、美國估價協會（Appraisal Institute）（2020）所著"The Appraisal of Real Estate, 15th Edition"以及國際評價準則委員會（International Valuation Standards Council, IVSC）所著"International Valuation Standards（effective 31 January 2022）", "Technical Information Paper 1 on The Discounted Cash Flow (DCF) Method of Real Property and Business Valuations", "Technical Information Paper 2 on the Cost Approach for Tangible Assets", "Technical Information Paper 3 on the Valuation of Intangible Asset", "Technical Information Paper 4 on Valuation Uncertainty"。

⁴⁷ 有關分類方式，係由本文綜整技術規則、前述相關文獻進行分類，另為便於統計估價方法、推估方式、估價方式之總數，故於各估價方法、推估方式、估價方式之後方依序以帶有小括號的數字進行總數統計（例如土地開發分析法（8）代表土地開發分析法係本文所統計估價方法、推估方式、估價方式之第8種）。另部分估價方法、推估方式、估價方式之計算過程極為相似，故以母號+子號依序編碼（例如評估價格所採用之買賣實例比較法（Sales comparison approach，亦稱為比較法）與評估地上權所採用之設定實例比較法，該二種方法原理相同，計算過程極為相似，僅案例類型不同，故於該方法之後方分別以（1-1）、（1-2）進行總數統計）。

⁴⁸ 為與技術規則之規定相對應，若某估價方法、推估方式、估價方式係規定於技術規則某法條條文內，則於小括號內以法條符號（§）及阿拉伯數字表示其於技術規則所規定內容之法條條次，若其係規定於技術規則某法條之第某項，則於小括號內有法條符號（§）的阿拉伯數字之後，以羅馬數字對應所屬法條之項次（例如§18I，代表其係規定於技術規則第18條第1項），並將此等小括號內表示法條條次或項次之內容接續於前述統計估價方法、推估方式、估價方式總數之帶有小括號的數字之後。

⁴⁹ 整理自中國地政研究所不動產大辭典編輯委員會（2008），不動產大辭典，第112頁、第467頁，臺北：財團法人中國地政研究所。

⁵⁰ 整理自游適銘（2021），不動產估價學，五版，第66頁，臺北：大日出版有限公司。

⁵¹ 參考資料同註50，第76頁、第77頁。

$$\begin{aligned}
&= \text{比較標的價格} \times \frac{\text{正常交易情況}}{\text{比較標的交易情況}} \times \frac{\text{估價當時價格水準}}{\text{交易當時價格水準}} \\
&\times \frac{\text{勘估標的區域價格水準}}{\text{比較標的區域價格水準}} \times \frac{\text{勘估標的個別因素差異}}{\text{比較標的個別因素差異}} \quad (\text{公式 1-1(a)}) \\
&= \text{比較標的價格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}
\end{aligned}$$

在日本，比較法之計算公式除前述(公式 1-1)之內容外，尚須進行標準化補正，亦即將比較標的修正為標準狀況（即單面臨路、長方形、面積適當之宗地）之價格後，再以此標準狀況之價格與勘估標的進行個別因素之比較，如此較能正確判斷修正率⁵²。故在日本，比較法之計算公式如下：

$$\begin{aligned}
&\text{勘估標的試算價格} = \text{比較標的價格} \times (1 \pm \text{情況調整率}) \times (1 \pm \text{價格日期調整率}) \\
&\quad \times (1 \pm \text{標準化補正調整率}) (1 \pm \text{區域因素調整率}) \times (1 \pm \text{個別因素調整率})^{53} \\
&= \text{比較標的價格} \times \frac{\text{正常交易情況}}{\text{比較標的交易情況}} \times \frac{\text{估價當時價格水準}}{\text{交易當時價格水準}} \\
&\quad \times \frac{\text{標準情況價格比}}{\text{實際情況價格比}} \times \frac{\text{勘估標的區域價格水準}}{\text{比較標的區域價格水準}} \times \frac{\text{勘估標的個別因素差異}}{\text{標準地個別因素差異}} \quad (\text{公式 1-1(b)}) \\
&= \text{比較標的價格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100}
\end{aligned}$$

有關標準化補正的示意圖，如下圖 2-6-1 所示⁵⁴。

⁵² 整理自林英彥（2010）所著「不動產估價實務問題解答」（三版，第 9 頁，臺北：文笙書局股份有限公司）及林英彥（2006）所著「不動產估價」（十一版，第 172～第 175 頁，臺北：文笙書局股份有限公司）。例如比較標的形狀為三角形，勘估標的形狀為不規則形，如兩者直接比較，可能很難決定修正率，可先將三角形地與標準地比較，然後標準地再與勘估標的比較，此即為標準化補正之意義。

⁵³ 經參考日本公益財團法人不動產流通推進中心相關網站資料（網址為 <https://news.mynavi.jp/fudosan-satei/11595>），比較價格=交易案例價格×情況修正×時間點修正×標準化修正×區域因素比較×個別因素比較。

⁵⁴ 圖資來源為 SPC 消費者市場有限公司（株式会社 SPC コンシューママーケティング）網站資料，網址為 <https://fudousan-kantei.info/> 不動產鑑定の知識/不動產の評価手法/取引事例比較法の意義解説/。

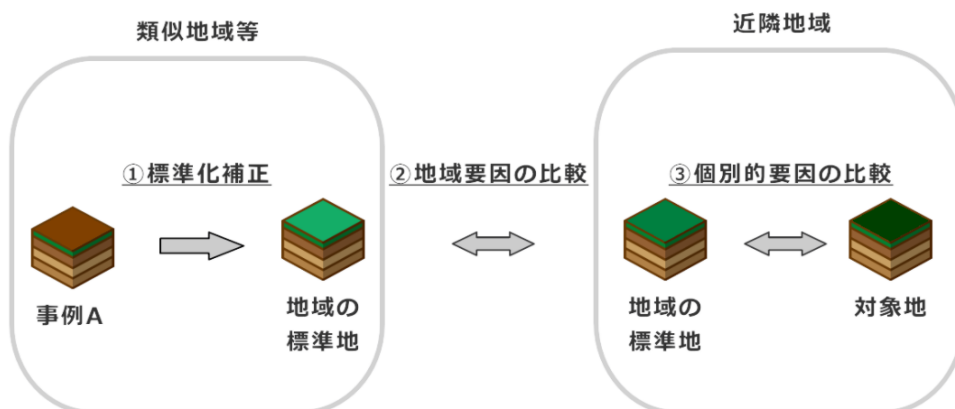


圖 2-6-1 在日本依比較法進行標準化補正示意圖

(2)計量模型分析法 (Econometric modeling methods) (2) (§19⑦)⁵⁵

計量模型分析法係指蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法 (§19⑦)。可分為迴歸分析（求取特徵價格方程式內各不動產特徵之迴歸係數）、類神經網路（透過深度學習求取權值）、逼近調整法（先找出由潛在比較標的，再估計其與勘估標的之絕對值淨調整因子，平均誤差小於迴歸分析）、指標估價法（類似基準地估價，利用指標案例及調整率進行大量估價）、價格指數法（建立地價指數或房價指數進行一致性的價格調整）等數十種方法或模型⁵⁶。應用技術規則第 19 條計量模型分析法應符合下列條件：「A.須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的；B.計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七；C.截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。」

(3)比準地 (Benchmark Land) 比較法 (Sales comparison approach) (3-1) 屬大量估價。

於估價實務上，若勘估標的筆數較多，則可考量代表性、替代性、均衡性、合理性與適當性後，於勘估標的內選取適宜之土地作為查估各宗土地市價比較基準之比準地，於求得比準地之適當價格，其餘各宗土地再參酌其宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素與比準地之差異調整估計

⁵⁵ 同註 48 之概念，為與技術規則之規定相對應，若某估價方法、推估方式、估價方式係規定於技術規則某法條之第某款或第某項第某款，則於小括號內有法條符號 (§) 的阿拉伯數字或羅馬數字之後，以帶有圓圈符號的阿拉伯數字表示對應所屬法條之款次（在此 §19⑦，代表其係規定於技術規則第 19 條第 7 款）。

⁵⁶ 經參考楊宗憲 (2017) 所著「屏東縣 106 年度地價人員講習會課程電腦大量估價介紹與應用」簡報檔，計有「傳統特徵價格、複迴歸模型」、「半參數迴歸模型」、「類神經網絡模型」、「決策樹」、「逼近調整法/明科夫斯基距離」等 28 種方法或模型。

之。故運用比準地作為比較標的與勘估標的之媒介，可節省不少估價作業上之時間⁵⁷。計算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{勘估標的各宗土地價格} &= \text{比準地價格} \times (1 \pm \text{個別因素調整率}) \\ &= \text{比準地價格} \times \frac{\text{勘估標的個別因素差異}}{\text{比準地個別因素差異}}\end{aligned}\quad (\text{公式 3-1})$$

2. 收益法 (Income Approach) (4)

(1) 直接資本化法 (Direct Capitalization Method) (4-1) (§29)

直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法 (§29)。

直接資本化法之計算公式如下：

$$\text{收益價格} = \text{勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益} \div \text{收益資本化率} \quad (\text{公式 4-1})$$

(§30)。

(2) 折現現金流量分析法 (Discounted Cash Flow Method, DCF Method) (5-1) (§31 I)

折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法 (§31 I)。前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估 (§31 II)。

折現現金流量分析法之計算公式如下 (§32)：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_n / (1+Y)^{n'} \quad (\text{公式 5-1})$$

其中：

P：收益價格

CF_k：各期淨收益

Y：折現率

n'：折現現金流量分析期間

k：各年期

P_n：期末價值

⁵⁷ 整理自中國地政研究所不動產大辭典編輯委員會 (2008)，不動產大辭典，第 590 頁，臺北：財團法人中國地政研究所。

(3)一定期間之收益價格 (The Income Value over a Certain Period of Time) (6-1)
(§47)

一定期間之收益價格，依下列計算式求取 (§47 I)：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r} \quad (\text{公式})$$

其中：

P：收益價格

a：平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

前述公式同 Inwood 法。

收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益 (§47 II)。一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用 (§47 III)。

(4)Inwood 法 (6-2)。

Inwood 法 (英伍德法) 計算公式同技術規則第 47 條第 1 項有關一定期間之收益價格之公式，惟二者的概念略有不同。一定期間之收益價格係將折舊前淨收益以收益資本化率進行還原，Inwood 法係將折舊前淨收益以收益資本化率 (r) 加折舊提存金之儲蓄利率 (i，即類似依償債基金型計算之每年折舊提存率) 進行還原，惟採用之儲蓄利率與收益資本化率相同 (即 $i=r$)，公式如下：

$$P = \frac{a}{r + \frac{r}{(1+r)^{n'} - 1}} \quad (\text{公式 6-2})$$

因採用之儲蓄利率與收益資本化率相同 (即 $i=r$)，故公式同一定期間之收益價格。計算如下：

$$P = \frac{a}{r + \frac{r}{(1+r)^{n'} - 1}} = a \times \frac{1}{\frac{r \times (1+r)^{n'}}{(1+r)^{n'} - 1}} = a \times \frac{(1+r)^{n'} - 1}{r \times (1+r)^{n'}}$$

$$= a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r} \quad (\text{公式 6-1})$$

同技術規則第 47 條第 3 項之規定，於依 Inwood 法計算時，一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用（§47Ⅲ），此即所謂英伍德前提（Inwood Premise⁵⁸）。實務上，期末價值可能為建物之殘餘價格與拆除清理價格之現值。

(5)Hoskold 法（6-3）。

Hoskold 法（哈斯寇德法或霍斯科德法）計算原理與 Inwood 法相同，均將折舊前淨收益以收益資本化率（r）加折舊提存金之儲蓄利率（i，即類似依償債基金型計算之每年折舊提存率）進行還原，惟二者的計算結果不同，Inwood 法採用之儲蓄利率與收益資本化率相同（即 i=r），Hoskold 法採用低於收益資本化率之儲蓄利率（即 i<r 因考量資本回收之風險較小）。公式如下：

$$P = \frac{a}{r + \frac{i}{(1+i)^n - 1}} \quad (\text{公式 6-3})$$

同技術規則第 47 條第 3 項之規定，於依 Hoskold 法計算時，一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用（§47Ⅲ）。實務上，期末價值可能為建物之殘餘價格與拆除清理價格之現值。

3. 成本法（Cost Approach）（§48 I）

(1) 成本法（Cost Approach，又稱為原價法）（7-1）（§48 I、§69）

成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法（§48 I）。依日本不動產鑑定評價基準，成本法又稱為原價法。

成本價格之計算公式如下（§69 I）：

$$\text{土地價格} = \text{土地總成本} \quad (\text{公式 7-1(a)})$$

⁵⁸ 經參考中國地政研究所不動產大辭典編輯委員會（2008）所著「不動產大辭典」（初版，第 328 頁，臺北：文笙書局股份有限公司），英伍德前提是先求取建物至耐用年數期滿時之收益價格，再「加」、「減」耐用年數期滿時之土地價格及建物等之殘餘價格之現值，然後求取土地與建物合為一體之收益價格。其中「減」應指減掉建物拆除清理價格之現值。

建物成本價格＝建物總成本－建物累積折舊額 (公式 7-1(b))

房地成本價格＝土地價格＋建物成本價格 (公式 7-1(c))

前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性 (§69 II)。依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除 (§69 III)。

(2)土地開發分析法 (The Method of Land Development Analysis) (8) (§70、§81)

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格 (§70)。

土地開發分析法價格之計算公式如下 (§81)：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M) \quad (\text{公式 8})$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

(3)開發成本法 (Development Cost Method) (9)。

依據林英彥 (2010) 所著「不動產估價實務問題解答」(三版，第 19 頁)，對於最近才開發完成之宅地 (如住宅地、工業用地等)，如果要估計其價格，則可運用此種方法評估，公式如下：

$$A = \frac{1}{f} \times \frac{1}{1-\alpha} \times [(1+n'p)X + B(1+np)] \quad (\text{公式 9})$$

其中：

A：開發後土地成本單價。

f：宅地化率 (即開發後宅地面積占總開發地區面積之比率)

α ：管銷費率與利潤率⁵⁹。

n' ：土地成本之利息負擔月數。

p ：土地成本與開發成本之月利率。

X ：開發前之土地取得成本單價。

B ：開發成本單價（即將開發直接成本與間接成本÷總開發面積）。

n ：開發成本之利息負擔月數（以開始開發至售完土地期間之 1/2 為準，因為開發成本通常是按工程進度分期支付之故）。

(4)預期開發法（Anticipated Development Method）（10）。

依據林英彥（2010）所著「不動產估價實務問題解答」（三版，第 20 頁），對於可供開發而尚未開發之土地，即所謂宅地預備地進行估價時，可運用此種方法。其要領是先預估開發完成後所能出售之土地單價，扣除開發所需之開發成本、利息、租稅、廣告宣傳等雜費由此可求得宅地預備地之現值，公式如下：

$$X = \{A \times f - [(B + K)(1 + np) + c]\} \times \frac{1}{1 + n'p} \times \frac{1}{(1 + r)^n} \times D \text{ (公式 10)}$$

其中：

X ：開發前之素地單價，即宅地預備地單價。

A ：開發後土地價格。

f ：宅地化率。

B ：開發成本單價，即將開發直接成本與間接成本÷總開發面積，其中直接成本指測量、填土、修築道路、水溝、橋樑等，間接成本指一般管理費（例如登記費、設計費、稅捐、廣告費、銷售費、職員薪水、開發期間之房租等）及開發業者之利潤等。

K ：各種負擔（回饋）金單價。

n ：計算開發成本之利息負擔月數。

P ：利率。

C ：間接費用。

n' ：土地成本之利息負擔月數。

$\frac{1}{(1 + r)^n}$ ：成熟度修正率，即公共設施完備程度之差距修正率。

D ：個別因素之差距修正率。

⁵⁹ 依林英彥（2010）所著「不動產估價實務問題解答」（三版，第 19 頁）， α 為銷售費及一般管理費率，惟本文認為， α 除前述管銷費率，尚需包含利潤率。

(二)公部門估價

1.區段價(11)。屬大量估價。

依據地價調查估計規則第 3 條，其規定：「地價調查估計之辦理程序如下：A.蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料；B.調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素；C.估計實例土地正常單價；D.劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖；E.估計區段地價；F.計算宗地單位地價」。前述之區段地價，即為此所稱之區段價。

依據地價調查估計規則第 21 條第 1 項，其規定估計區段地價之方法如下：

- (1)有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。
- (2)無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

另參照地價調查估計規則第 23 條第 1 款、第 2 款，非屬繁榮街道路線價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

2.路線價(12)。屬大量估價。

依據地價調查估計規則第 23 條第 1 款，屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣(市)地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。

茲以臺中市政府定訂之「臺中市政府地政局辦理繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」為例，繁榮街道之區段以裡地線為區段界線，裡地線之標準深度為距離臨街線（包括騎樓地）18 公尺；路角地之範圍以縱橫裡地線與臨街線中間之範圍為準；繁榮街道臨街地中各宗土地深度未達裡地線者，其單位地價視其位置與臨街深度分別依下列方法計算之：「臨街地臨街深度未達 12 公尺者，指數為 110%；臨街地臨街深度滿 12 公尺未達 15 公尺者，指數為 105%；臨街地臨街深度滿 15 公尺未達 18 公尺，指數為 100%」。詳見下圖 2-6-2 之 1.2.3.之說明。

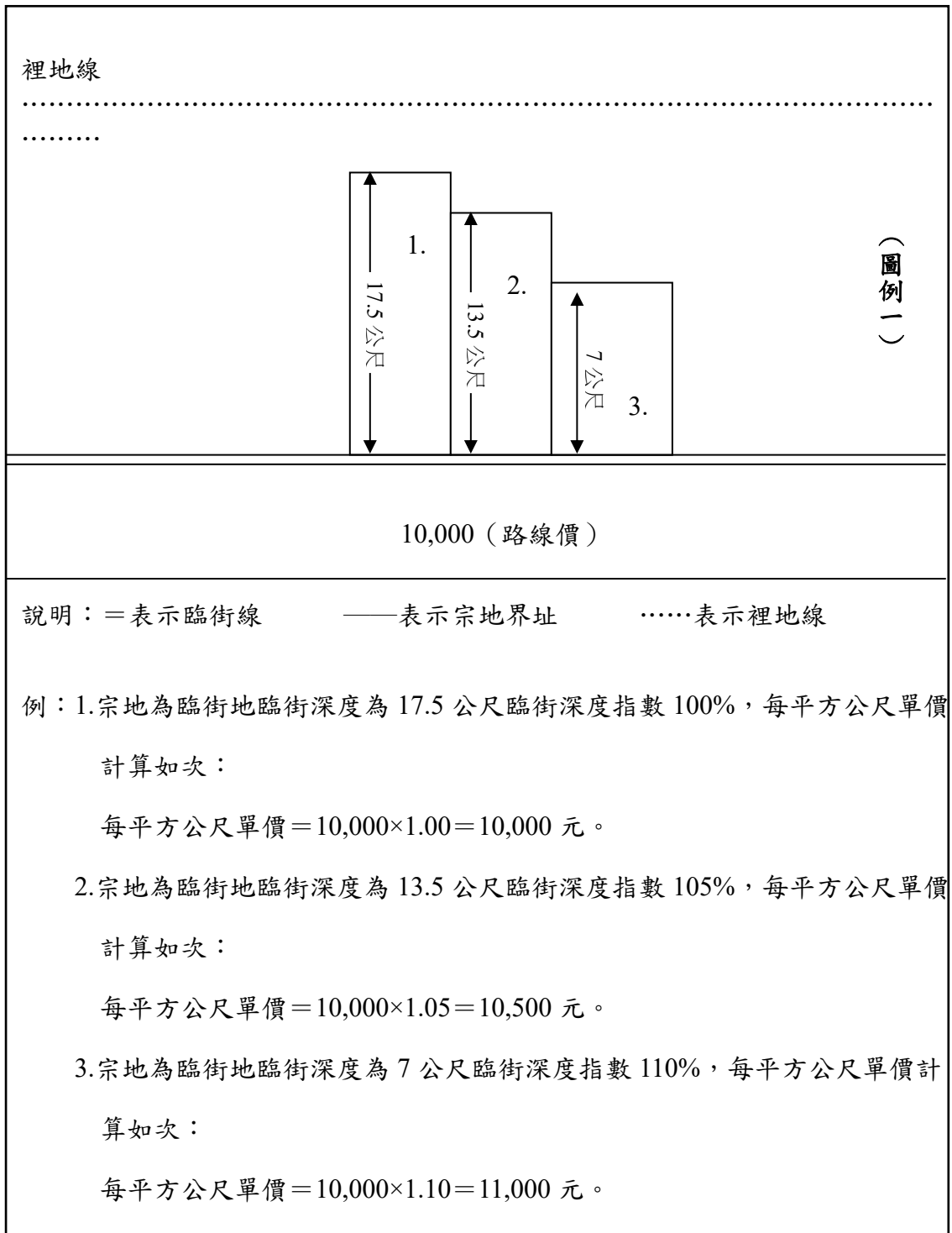


圖 2-6-2 進行繁榮街道臨街地中各宗土地深度未達裡地線者之單位地價計算示意圖

3.公有財產估價(13)。屬個案估價。

茲以國有土地為例，其估價係依「國有財產估價作業程序」之規定來進行，參照國有財產估價作業程序第 13 點第 1 款，國有土地價格之查估，應逐筆查估，

赴現場勘察土地位置、使用現況、坵形、土地使用管制、土地改良利用、地理環境、公共設施等情形，並視勘估標的依國有財產估價作業程序第 14 點至第 19 點應併考量事項辦理。

另以直轄市有土地為例，依「臺北市市有財產管理自治條例」第 82 條前段之規定，不動產之計價，應比照國有財產計價方式辦理，並應提經審議會審議後，由財政局報請市政府核定之。

4. 基準地 (Benchmark) (3-2)。屬大量估價。

依地價基準地選定及查估要點第 1 點：「為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。」

基準地 (標準宗地) 估價制度源自於日本之「公示地價」制度，日本於 1969 年 6 月制定地價公示法，建立地價公示制度，其目的在於對社會大眾提供具有公信力之地價資訊，並利於估計徵收取得公共設施保留地之地價資訊，以促進地價之合理化⁶⁰。除日本外，韓國亦已比照日本之公示地價制度建立公告基準地 (Reference Land) 地價制度，稱為 OVSP 制 (Official Value of Standard Parcels)。

61

依照國內以往關於標準宗地之研究，皆習慣以日本「標準宗地」名詞稱之，惟考量設置標準宗地之目的係作為查估個別宗地價格之比準依據，故其宗地應為一「benchmark 基準點」，其地價係作為所屬近價區段之代表性地價，此地價應為此區段之中庸地價，為避免「標準宗地」名稱誤導外界質疑其地價之標準性，復考量該制度實質特性係在掌握地價層次，後來遂修正為「基準地」。⁶²

依地價基準地選定及查估要點第 7 點：「基準地之選定，應符合下列原則：
A. 代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準；
B. 顯著性：以容易識別為準；
C. 恆久性：以不易變更形質為準；
D. 均勻性：以各地能均勻分布為準；
E. 完整性：以形狀方整為準。」

⁶⁰ 經參考鄭景文 (2016) 所著「日本地價公示制度簡介」(財稅研究，第 45 卷，第 1 期)，及日本東京都財務局網站資料 (網址為 <https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kijunchi/index.html>)，日本公示地價係由國土交通省 (中央政府) 土地估價委員會自 1970 年開始，依地價公示法第 2 條第 1 項選取區域內的標準地，於每年 3 月公示自 1 月 1 日起的正常價格；由都道府縣 (地方政府) 自 1975 年開始，根據國土利用計畫法第 9 條的規定，確定每年 7 月 1 日起基準地的標準價格 (基準地價)。

⁶¹ 何俊男 (2006)，我國基準地估價方式建立之初探，土地問題研究季刊，第 5 卷，第 1 期，第 95 頁。

⁶² 參考資料同註 61，第 102 頁～103 頁。

依地價基準地選定及查估要點第 11 點：「基準地選定後，應推估其土地正常價格，其價格日期以每年三月三十一日為準。」

二、國外其他不動產估價方法及相關推估方式、估價方式

(一)公部門估價

1.日本農地估價(14)。

日本政府部門的評價，大體上可分為地價公示法公布之地價及課稅目的公布之地價。前者由不動產鑑定士依不動產鑑定評價基準，採比較法、收益法及成本法評定；後者評價則採路線價方式等大量估價方法加以評估。以下就路線價估價法相關之課稅目的估價說明日本農地估價方式⁶³。

依據課徵遺產稅評價之日本國稅局「財產評價基本通達」之規定，有關土地繼承課稅價格之查估，農地採倍率法或比準方式；依據課徵固定資產稅評價之自治省「固定資產評價基準」之規定，市街化區域農地、中間農地、主要採近傍地比準方式。茲將前述日本農地以課稅目的進行評價之估價方式，彙整如下表 2-6-1 所示。

表 2-6-1 日本農地以課稅目的進行評價之估價方式彙整表

地目	區分	估價方式
農地	a.純農地	倍率方式
	b.中間農地	倍率方式
	c.市街地週邊農地	當作市街地農地時的價額×80%
	d.市街地農地	a.比準方式(當作是宅地時的價額-宅地建築費)
		b.倍率方式(限於市街化區域內的市街地農地)

2.標準地（Standard Lots）比較法(3-3)。

經參考鄭景文（2016）所著「日本地價公示制度簡介」（財稅研究，第 45 卷，第 1 期），及日本東京都財務局網站資料（網址為 <https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kijunchi/index.html>），日本於 1969 年 6 月制定地價公示法，建立價公示制度，其目的在於對社會大眾提供具有公信力之地價資訊，並利於估計徵收取得公共設施保留地之地價資訊，以促進地價之合理化。日本公示地價係由國土交通省（中央政府）土地估價委員會自 1970 年開始，依地價公示法第 2 條第 1 項選取區域內的標準地，於每年 3 月公示自 1 月 1 日起的正

⁶³ 整理自蕭輔導、邱鈺鐘、游適銘、李文景，（2004），研修「不動產證券化估價及基準地估價技術」出國報告，第 50 頁～第 51 頁。

常價格；由都道府縣（地方政府）自 1975 年開始，根據國土利用計畫法第 9 條的規定，確定每年 7 月 1 日起基準地的標準價格（基準地價）。

所謂標準地比較法，係由公部門選定一些具代表性之標準宗地，再由估價師評估標準宗地地價，再以此地價評估周邊之土地價格。在日本，廣泛採用此種方法，經考量代表性、顯著性、恆久性、均勻性後，設置相關標準宅地、標準水田、標準旱田及標準山林，用以比較評估周邊土地價格⁶⁴。

在運用比較法估價時，如果同時有幾件買賣實例，或同時要估計數件土地之價格，則運用標準宗地作為比較標的與勘估標的之媒介，可節省不少估價作業上之時間⁶⁵。

(二)開發或建築前土地估價

1.日本開發分析法(28)。

日本對應於我國土地開發分析之公式，日本稱為「開發分析法」(subdivision development analysis)⁶⁶，公式如下：

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n1}} - \frac{B}{(1+r)^{n2}} - \frac{M}{(1+r)^{n3}} \quad (\text{公式 28-1})$$

其中：

P：開發法計算之土地價格。

S：總銷售金額。

B：直接成本。

M：間接成本。

r：貼現率。

n1：價格日期至銷售日之期間。

n2：價格日期至直接成本投入期間。

n3：價格日期至間接成本投入期間。

日本實務上對開發法之收支評估期間，因收入與支出期間於不同比例分段發生，故公式可再演化如下：

$$P = S \times \left[\frac{s1}{(1+r)^{n11}} + \frac{s2}{(1+r)^{n12}} + \frac{s3}{(1+r)^{n13}} \right] - B \times \left[\frac{b1}{(1+r)^{n21}} + \frac{b2}{(1+r)^{n22}} \right] - M \times \left[\frac{m1}{(1+r)^{n31}} + \frac{m2}{(1+r)^{n32}} \right] \quad (\text{公式 28-2})$$

⁶⁴ 整理自林英彥（2010），不動產估價實務問題解答，臺北：文笙書局股份有限公司，第 51 頁。

⁶⁵ 同註 12。

⁶⁶ 整理自游適銘（2021），不動產估價學，五版，第 133 頁，臺北：大日出版有限公司。另參考日本不動產研究所（2003），日本不動產鑑定評價基準（日英對照），第 256 頁；日本不動產研究所（2004），要說不動產鑑定評價基準，第 244 頁。

2. 美國宗地細分開發法(29)。

根據「聯邦土地取得通用估價準則」“Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions(2000,P19)”：「Development Approach 開發法」係供當土地細分規劃銷售目的且無比較實例時之應用，可作為最高最有效使用效益之測試，並需留意價格日期與土地細分具有市場性之間的「時間差」，建照申請、變更需要以及折現率的選擇至為重要。另查 Aro Woolery 列有計算範例，根據該例題精神，該公式可整理如下⁶⁷：

$$V = [S - (C + M + R)] \times r \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i \times (1 + i)^n}$$

其中：

R：利潤。

r：銷售比例。

i：折現率。

3. 中國大陸成本逼近法(9)。

依據林英彥（2010）所著「不動產估價實務問題解答」（三版，第 19 頁），在中國大陸，是將開發成本法稱為成本逼近法，其公式如下：

$$\begin{aligned} \text{土地價格} = & \text{土地取得費} + \text{土地開發費} + \text{稅費} + \text{利息} + \text{利潤} \\ & + \text{土地增值收益} \end{aligned} \quad (\text{公式 9-2})$$

⁶⁷參考資料同註 66，第 134 頁，另參考 Aro Woolery (1990), Property Tax Principles and Practice, Land Reform Training Institute, p251.

第六節 電腦大量估價與個案估價之差異及可供本 案參考之大量估價方式

一、何謂電腦輔助大量估價（CAMA）

有關電腦大量估價之方法，有電腦輔助大量估價（Computer Assisted Mass Assessment, CAMA）、電腦自動估價模型（Automated Valuation Models, AVMs）、電腦自動核貸系統（Automated Underwriting System, AUS）等，國際不動產估價協會（International Association of Assessing Office, IAAO）對大量估價（Mass Appraisal）提出定義：「在給定的日期，利用標準化程序與統計檢定對一群不動產進行系統性估價。」合理的大量估價方法必須先建立影響價格因素架構，透過理論與實證模型的建立與測試，再進行合宜的次市場分割，分別估計各次市場中各項影響房價因素對價格之影響程度，並經由電腦系統的計算，對所有待勘估不動產進行估價⁶⁸。

國外自 1960 年代開始應用電腦輔助大量估價（Computer Assisted Mass Assessment, CAMA），做為稅務上的輔助工具。電腦輔助大量估價（CAMA）是利用電腦輔助提供標準化程序，來進行大量不動產估價。其重點在於利用電腦進行價格評估，而非藉電腦作資料處理⁶⁹。

二、何謂電腦自動估價模型（Automated Valuation Models, AVMs）

電腦自動估價模型（Automated Valuation Models, AVMs）自 1990 年代開始被銀行界、財務機構、估價師使用。AVMs 與 CAMA 皆是運用不動產大量估價的理論與方法，但 CAMA 主要用在稅務的輔助，AVMs 系統主要是商業上的用途，後來隨著功能的逐漸強化，而普遍應用於輔助房貸授信時的估價，並發展成電腦自動核貸系統（Automated Underwriting System, AUS），將 AVMs 與信用評分系統（scoring system）進行整合，讓徵、授信的過程更為自動化與快速⁷⁰。AVMs 被設計為模擬傳統估價作業的電腦系統，主要應用於住宅不動產方面的評價，是利用一連串統計學、數學、類神經網路及人工智慧（AI）程式，經由電腦計算出不動產價值的預估方法。其估價過程為先收集大量資料，就所取得資料的區位、

⁶⁸ 整理自花敬群，電腦大量估價模型於實務應用之探討，金融聯合徵信雙月刊第 12 期，民國 99 年 4 月，頁 28。

⁶⁹ 整理自前揭論文，頁 28。

⁷⁰ 整理自前揭論文，頁 28。

市場情況和不動產特徵進行市場分析，再以電腦軟體建立數學模型以自動估計標的財產的市場價值⁷¹。另依美國估價基金會擬定的標準估價作業準則（Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP），認為 AVMs 的結果是價格估計（estimate），而非價值鑑定（opinion），可視為估價的參考基礎，但本質上並不是估價（an appraisal）⁷²。

三、CAMA、AVMs 與個別估價之差異

（一）方法上之差異

個別估價之方法有比較法、收益法、成本法等三種方法，國際評價準則理事會（International Valuation Standards Council, IVSC）（2007）認為當市場資料充足時，市場比較法是估計價值最直接及最具系統之方法⁷³；理論與實務上關於電腦大量估價的模型方法超過二十種，一般最常使用的方式為：特徵價格法（Hedonic Price Model）、人工智慧法（Artificial Intelligence）與逼近調整法（Grid Adjustment Method）等三大體系。另依美國 USPAP Standard 6 大量估價發展報告指出，發展大量估價模型工具包含複迴歸（multiple regression analysis）、類神經網路（artificial neural network）、時間序列分析（time series analysis）及稅賦評價模型（tax assessment value model）等⁷⁴。

（二）變數與價格關係之差異

以個別估價之比較法為例，大量估價方法與比較法對各地區不動產估價之樓層差、路線價差、期間價差等建立經驗值的觀點相似。然而，大量估價方法眾多，會因各方法論之特性、次市場分割邏輯、重要變數選取差異、變數處理或定義差異等，產生截然不同的變數與價格關係，未必如比較法是以單純的累加或線性邏輯方式處理。故大量估價方法中，變數與價格之關係是否合理或穩定，考驗著模型建構者的不動產專業程度與建模能力，這也是為何 CAMA 及 AVMs 會如此專業化而不易被大量製造的原因⁷⁵。

（三）應符合條件不同

⁷¹ 整理自「好時價」（House+）網站上之相關資料，網址：<http://www.houseplus.tw/about>。

⁷² 整理自江穎慧，不動產自動估價與估價師個別估價之比較——以比較法之案例選取、權重調整與估值三階段差異分析，住宅學報第 18 卷第 1 期，民國 98 年 6 月，頁 40；賴碧瑩，2014，現代不動產估價理論與實務，再版，頁 237 頁，智勝文化事業有限公司。

⁷³ 游適銘，2014，不動產估價學，第二版，頁 63，大日出版有限公司。

⁷⁴ 參考文獻同註 68，頁 29。

⁷⁵ 參考文獻同註 68，頁 28~頁 29。

以個別估價之比較法為例，依不動產估價技術規則第 25 至 27 條之規定，有明訂調整率限制、試算價格採用限制及決定比較價格之方式；另依不動產估價技術規則第 20 條之規定，應用計量模型分析法（即電腦大量估價之檢驗標準）應符合下列條件：

- 1.須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。
- 2.計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七。
- 3.截距項以外其他各主要影響價格因素四之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。

(四)其他不同

以 AVMs 為例，其發展起因於個別估價具有缺乏客觀及一致性之缺點，以及 AVMs 具有快速、低成本的優點，且 AVMs 符合投資組合估價和即時性估價等需求。AVMs 於比較實例的選取行為相較於個別估價，更具有一致性，另個別估價對於比較法 3 個比較案例之權重調整方法有時採 3 分法，未依循相似度高給予權重高的替代原則。惟 AVMs 較適用於估計典型住宅，面積過大的豪宅和過小的套房等產品因缺乏成交資料較不適用，且在樣本資料庫缺少的地區，其預測結果將較不準確⁷⁶。

(五)CAMA及AVMs對公部門土地與不動產估價之影響

在現實生活中，存在一些需要同時對大量不動產進行估價的經濟活動，包括政府部門為了課稅目的而對全體不動產進行價格評估；或金融機構為了發行不動產抵押擔保證券（MBS）或對整批不量資產拍賣時，必須對資產內所有不動產進行估價。此外，依國際清算銀行（BIS）在新版巴塞爾協定（Basel II）對風險性資產價值評估之要求，未來金融機構每年均須對抵押擔保品進行價值重估。關於大量不動產的估價，在時間與經費的考量下，較不適用單一物件估價的作業模式。因此，應用電腦來協助進行大量不動產估價的做法，成為解決前述問題的重要方向⁷⁷。

因公部門土地與不動產估價主要為地政機關依地價調查估計規則查估區段地價、依路線價估價法查估宗地地價、依地價基準地選定及查估要點查估基準地地價、內政部依都市地區地價指數查編要點編製都市地價指數、台北市政府採特徵價格法應用拉氏指數公式編製住宅價格指數等，這些估價內容屬於大量估價，

⁷⁶ 參考資料同註 68，頁 27。

⁷⁷ 參考資料同註 68，頁 27。

但與 CAMA 或 AVMs 不同，因公部門大量估價偏重於藉電腦作資料處理，而 CAMA 則是偏重於利用電腦輔助提供標準化程序，AVMs 則是偏重於以統計模型建立電腦軟體。但有了 CAMA 及 AVMs 將可提高公部門土地與不動產估價之精準度、運算速度，並節省大量人力成本。惟以精準度而言，若以 AVMs 為例，在樣本資料庫缺少之地區，其預測結果將較不準確。

四、有了 AVMs，仍需不動產估價師

依前述之說明可知，美國 USPAP 認為 AVMs 的結果是價值估計 (estimate)，而非價值鑑定 (opinion)，可視為估價的參考基礎，但本質上並不是估價 (an appraisal)。因此，有了 AVMs，並不會因此就取代不動產估價師，主因如下：

(一)估價師具有獨立自主之判斷能力

AVMs 估價之結果，僅是估價之參考、基礎或諮詢意見，不動產估價師最後仍須就資料之可信度、方法之準確性及估價目的條件等事項綜合判斷後，進而決定估值。另以法院訴訟為目的之估價案件為例，若法官對估價報告有疑義，即需估價師出庭說明。

(二)AVMs 使用有其限制

AVMs 對於同質性較大、異質性較小之不動產（如住宅、農地等），準確性較高；但對於同質性較小、異質性較大之不動產（如店舖、建地等），準確性較低。另建構 AVMs 常會遺漏某些特殊因素，使存在這些特殊因素之不動產不易藉由 AVMs 得到準確值，此時就有賴不動產估價師實地勘察，加以修正。

(三)估價尚有其他多種方法

AVMs 屬於比較法，不動產估價師仍須依照勘估標的之產品屬性，運用其他估價方法進行價格評估。

五、好時價網站之電腦大量估價與不動產估價師個案估價之差異

依好時價 House+網站上之說明，House+應用 AVM 系統估價，其優點在於能立即估算房屋的價格、分析市場區域、現在和歷史價格趨勢、提供估價的信心分數及有效程度等，與傳統估價最大的差異在於 House+可節省大量時間和金錢成本。下表 2-5-1 為 House+與實價登錄及估價師估價的差異說明。

表 2-5-1 House+與實價登錄及估價師估價的差異說明彙整表

估價管道 比較項目	House+	實價登錄	估價師
即時性	立即取得房屋當下價格	取得過去歷史成交案例價格，非當下價格	需花費一定時程估算價格
估價方法	AVM 大量估價系統	呈現過去成交价格	人為現場勘查
估價結果	依電腦計算，估價過程科學一致化結果	依買賣雙方認同的價格成交	依估價師的專業知識及經驗判斷
估價成本	免費查詢	免費查詢	收取估價服務費，估價師對估值負責

House+雖有上述優點，惟一般民眾需注意的是，依據聯合新聞網有關「大數據分析房價『好時價』上線」之報導：「...信義房屋總經理薛健平表示，經過實際測試，大台北普遍有估價偏高的現象，中南部則高低互見，不過整體來說，有助提供更多交易資訊給買賣雙方，是一個『沒有意識型態』的平台，有助民眾更了解房市行情。不動產仲介公會全聯會榮譽理事長李同榮說，該平台對銀行業需大批資產估價資訊最有助益，不過一般民眾比較想知道個案行情，目前仍有誤差，資料恐有疏漏。」因此，依「好時價」(House+)網站進行估價之結果，僅屬於價值估計 (estimate)，而非價值鑑定 (opinion)，可視為估價的參考基礎，但本質上並不是估價 (an appraisal)。惟加拿大估價協會 (CAI) 認為 AVMS 雖是電腦程式，但它可做不動產市場分析以及價值估算，可幫助專業估價人員在分析或是做專業意見評論時之用⁷⁸。

依規劃團隊於 104 年底至 105 年初使用該網站估計某 A 社區之房價為例，該 A 社區內大樓之樓高約 14 樓，當時屋齡約 16 年，經規劃團隊查詢實價登錄之網站資料並與相關仲介業者探詢，若剔除部分房價過高或過低之成交案例，該 A 社區內當時不動產之平均成交价約為 18 萬至 24 萬，若挑選坪數、樓層相近且但有無面臨綠園道來區分，其中面綠園道物件之價位普遍較無面綠園道物件之價格高出約一成左右。惟經規劃團隊於民國 104 年 12 月下旬依該 A 社區內中高樓層（第 10 層）且無車位不動產之主流坪數於「好時價」(House+)網站進行估計之結果，無面臨綠園道之不動產之房屋單價為 22 萬/坪，面臨綠園道不動產之房屋單價僅為 21 萬/坪，與市場上該 A 社區面臨綠園道之不動產價格實際上較無面

⁷⁸ 整理自賴碧瑩，2014，現代不動產估價理論與實務，再版，頁 238 頁，智勝文化事業有限公司。

臨綠園道之不動產價格高之情事不符；另經規劃團隊於民國 105 年年初依該 A 社區內中高樓層（第 10 層）且無車位不動產之主流坪數於「好時價」（House+）網站進行估計之結果，無面臨綠園道之不動產之房屋單價為 23 萬/坪，面臨綠園道不動產之房屋單價亦為 23 萬/坪，經規劃團隊當時之判斷，面臨綠園道之不動產之房屋單價估計結果尚屬客觀，惟相同物件僅差半個月進行估計，房價從 104 年 12 月下旬之 21 萬/坪上漲為 23 萬/坪，波動似乎過高。

另依規劃團隊於 110 年 10 月初使用該網站估計某 A 社區（與前述 104 年底至 105 年初估計之某 A 社區為同社區）之房價為例，該 A 社區內大樓之樓高約 14 樓，現況屋齡約 22 年，經規劃團隊查詢實價登錄之網站資料並與相關仲介業者探詢，若剔除部分房價過高或過低之成交案例，該 A 社區內當時不動產之平均成交價約為 20 萬至 22 萬，若挑選坪數、樓層相近且但有無面臨綠園道來區分，其中面綠園道物件之價位普遍較無面綠園道物件之價格高出約一成左右。經規劃團隊於民國 110 年 10 月初依該 A 社區內中高樓層（第 10 層）且無車位不動產之主流坪數於「好時價」（House+）網站進行估計之結果，無面臨綠園道之不動產之房屋單價為 22 萬/坪，面臨綠園道不動產之房屋單價僅為 21 萬/坪，與市場上該 A 社區面臨綠園道之不動產價格實際上較無面臨綠園道之不動產價格高之情事不符；另經規劃團隊於民國 105 年年初依該 A 社區內中高樓層（第 10 層）且無車位不動產之主流坪數於「好時價」（House+）網站進行估計之結果，無面臨綠園道之不動產之房屋單價為 24.65 萬/坪，面臨綠園道不動產之房屋單價亦為 24.11 萬/坪，與市場上該 A 社區面臨綠園道之不動產價格實際上較無面臨綠園道之不動產價格高之情事不符。

六、可供本案參考之大量估價方式

依本案第 1 場座談會會議結論，部分委員考量未來可能須申請變更補償之土地筆數眾多，考量行政機關作業能量，建議可評估採大量估價、批次處理之方式，將全國 22 個縣市分別專案尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理；另本案第 2 場座談會與會委員明確建議可將桃園航空城操作案例（屬於區段徵收估價，先評估各地價區段內比準地價格，其餘各筆土地再與比準地進行比較後求取其價格）納入本案研析範疇。

依本案前述有有關比準地（Benchmark Land）比較法（Sales comparison approach）之說明，於估價實務上，若勘估標的筆數較多，則可考量代表性、替代性、均衡性、合理性與適當性後，於勘估標的內選取適宜之土地作為查估各宗土地市價比較基準之比準地，於求得比準地之適當價格，其餘各宗土地再參酌其宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素與比準地

之差異調整估計之。故運用比準地作為比較標的與勘估標的之媒介，可節省不少估價作業上之時間⁷⁹。計算公式如下：

勘估標的各宗土地價格＝比準地價格×（1±個別因素調整率）

$$= \text{比準地價格} \times \frac{\text{勘估標的個別因素差異}}{\text{比準地個別因素差異}}$$

另依本案前述有有關日本採行之標準地（Standard Lots）比較法之說明，該方法係由公部門選定一些具代表性之標準宗地，再由估價師評估標準宗地地價，再以此地價評估周邊之土地價格。在日本，廣泛採用此種方法，經考量代表性、顯著性、恆久性、均勻性後，設置相關標準宅地、標準水田、標準旱田及標準山林，用以比較評估周邊土地價格。⁸⁰

茲以「桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收開發案」土地區段徵收之地價補償費為例，經參考該開發案於 108 年 9 月 17 日至 9 月 21 日召開公聽會之簡報檔，該開發案區段徵收土地之地價補償費，係於 108 年委託不動產估價師依據土地徵收補償市價查估辦法進行查估，就全區土地劃分地價區段，並於區段內選取比準地，由估價師查估各比準地市價，再依據比準地市價計算各宗土地價格。另該開發案係由桃園市政府地政局於 107 年依「桃園航空城計畫機場園區區段徵收用地取得市價評估委託服務案」委託不動產估價師進行市價查估，依該估價案於當時招標公告之技術規格書之說明，因機場園區及附近地區分屬不同區段徵收案，考量開發主體、預算來源及執行風險，故擬就機場園區及附近地區(第一期)分別進行協議價購及徵收補償市價相關作業。該該發案案機場園區區段徵收面積達 1,415 公頃，所須查估市價宗地筆數近 1 萬 3,000 筆，其宗地個別因素清冊、徵收土地宗地市價估計表、徵收土地宗地市價評議表等書表製作查填相當繁雜，涵蓋範圍甚廣且市價查估成果將直接影響原土地所有權人申領抵價地時之權利價值，為使該案土地市價查估成果更臻公平合理並加速本案徵收補償市價查估作業，爰採機關與委辦廠商合作方式辦理該項作業，其中區段徵收範圍內地價區段劃分，由機關辦理，至於地價區段內之比準地選取及估價，則由廠商辦理，至於各宗土地市價估計，由機關依據比準地查估結果進行查填。

⁷⁹ 同註 57。

⁸⁰ 同註 64。

七、總結

綜觀前述之分析結果，AVMs 與 CAMA 等大量估價之方法，確實具有方便、快速、客觀之優點，惟不動產估價過程並非僅需以比較法進行評估即可，尚須依照勘估標的之產品屬性，運用其他估價方法進行價格評估。

另不動產具有不可移動性，使得不動產深受所處區位影響，故不動產價格與地區發展有唇齒相依、相輔相成、相互協力、命運與共之關係，此即不動產與地區之依賴、補充及協力關係，此三種關係即不動產與所屬區位條件之不可分割性（例如飛機場、加油站、行動電話基地台或高壓電塔等設施即會對房價產生負面影響）；而建構大量估價之 AVMs 常會遺漏某些特殊因素，使存在這些特殊因素之不動產不易藉由 AVMs 得到準確值（例如前述以有無面臨綠園道進行估計之結果，有面臨綠園道不動產之價格估價結果與市場合理價格有顯著誤差）。因此，為使不動產估價結果充分反應不動產與所屬區位條件之不可分割性及避免遺漏某些特殊因素，此時就有賴不動產估價師實地勘察，加以修正，方能「客觀」且較「精準」的掌握房價。

另未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若考量行政機關作業能量，訂定大量估價機制以減少負擔或有其必要性，惟基於詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確，故建議主管機關於決定變更補償費金額時，仍應委託不動產估價師查估單位土地價格之市價。

第三章 實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容研析

本辦法依循本法所指補償範疇，將其區分為「遷移補償費」及「變更補償費」等2類，國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與前述「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，爰於上一章第三節進行「變更補償費」與「徵收補償費」之差異性分析，並於本章第一節就本辦法各條文再進一步檢視研析，以提供本辦法條文檢討修正之具體建議。

經研析本辦法相關條文，「變更補償費」係指既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，所受損失補償，係補償該等土地之發展權價值（反映於國土計畫管制前後單位土地價格差額），且並未徵收其土地所有權，故其計算方式與「徵收補償費」中之「地價補償費」計算方式有別，查估方式亦有別於現行土地徵收補償市價查估方式，其計算方式係依該辦法第11條規定辦理。以非屬災害類型環境敏感地區土地為例，其「變更補償費」之單位土地補償計算方式，係以公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格（市價）及申請補償時之單位土地價格（市價）之差額為單位土地補償費，惟該計算方式是否合理，應再予研議。

另「變更補償費」計算方式中之單位土地價格查估，於該辦法第11條第2項已明訂應委託不動產估價師查估市價，惟對於變更補償費初估金額較低者（例如低於委託不動產估價師進行查估之估價費用），是否應有變通方案，應予以探討；有關「變更補償費」行政執行方式係依本辦法第12條規定辦理，並於本辦法第13條規定變更補償費金額之領取期限，惟基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，申請人於接獲主管機關書面通知領取變更補償費後，於受領變更補償費之前，是否應透過地政機關於土地登記簿或土地參考資訊檔註記，或於未來國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並於國土功能分區及使用地證明之適當欄位上進行註記，應再予探討。

此外，不動產估價師於實務上執行業務時，遇到經常性之技術性規範，全聯會係以訂定技術公報方式供所屬會員參考使用。有關「變更補償費」查估涉及程序性及操作面之相關規範，須透過訂定作業規範、研擬操作手冊、依循現行不動產技術規則或由不動產估價師公會全國聯合會制定公報等何種方式來進行，應再予評估。

第一節 本辦法各條文檢視研析

一、本案法逐條檢視研析結果

依司法院釋字第394號，法律授權訂定命令者，如涉及限制人民之自由權利時，其授權之目的、範圍及內容須符合具體明確之要件，爰針對本法第32條補償相關事項，如有涉及民眾權利義務者，應納入本法、本辦法修（增）訂。

經規劃團隊審視本辦法，相關檢視研析結果如下表3-1-1所示。

表 3-1-1 本辦法各條文檢視研析結果一覽表

本辦法現行條文	檢視研析說明
第一條 本辦法依國土計畫法(以下簡稱本法)第三十二條第三項規定訂定之。	第一條（本辦法訂定依據） 本辦法係由本法第32條第3項授權訂定，本條內容毋須修正。
第二條 本辦法適用對象，規定如下： 一、區域計畫實施前或直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖前之原合法建築物、設施，與本法第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符，經直轄市、縣（市）主管機關認為有必要，並斟酌地方情形限期令其遷移，而受有損害者。 二、既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地，而受有損失者。	第二條（本辦法適用對象） 一、經查本法第23條第2項、第4項，其規定：「國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。……。直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。」 二、又本法第32條第1項、第2項，其規定：「直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，……。當地直轄市、縣（市）主管機關認為有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；……。直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」 三、本條所規定之適用對象，未逾越本法第32條第1項、第2項之規定，符合憲法上法律保留原則。規劃團隊建議本條內容毋須修正。
第三條 前條第二款所定既有合法可建築用地，規定如下： 一、依本法實施土地使用管制前，符合原區域計畫法規定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用	第三條（本法第32條第2項所定既有合法可建築用地及非可建築用地之範圍） 一、經參考本辦法總說明有關第3條之部分說明內容，現行區域計畫法下之農牧用地、林業用地等，雖可容許做為農舍、民宿等使用，惟因各該種使用地依法並未有建蔽率及容積率，故屬「非可建築用地」。又現行區域計畫法下之特定目的事業用地，雖依據非都市土地使用管制規則第9條第1項第9款規定訂有建蔽率及容積率，然有部分案例，依興辦事業計畫未必涉及建築使用，例如：營建剩餘土石方資源堆置處理場或垃圾掩埋場等，其依計

本辦法現行條文	檢視研析說明
地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地。 二、依本法實施土地使用管制後，符合本法規定之建築用地、產業用地、農業設施用地、礦石用地、遊憩用地、交通用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。 前條第二款所稱非可建築用地，指前項第二款所定使用地外之其他使用地類別。	畫所編定或變更編定之特定目的事業用地，倘該計畫未核予建築使用，尚不得逕依非都市土地使用管制規則第9條第1項第9款規定之建蔽率與容積率申請建築，爰該類性質土地，應屬非可建築用地。是以，並非所有特定目的事業用地均得為建築使用，「得為建築使用」之特定目的事業用地始得為補償對象。 二、本條第1項第2款所定既有合法可建築用地未包括「特定產業用地」，惟依110年2月版之國土計畫土地使用管制規則（草案）81第13條，取得特定工廠登記之既有未登記工廠，得於所在國土功能分區分類申請特定工業設施使用，並將使用地變更編定為特定產業用地。故依本法實施土地使用管制後之既有合法可建築用地之使用地類別應再加入「特定產業用地」；另依附表四「使用項目及細目對應之使用地編定類別」，本條第1項第2款所定既有合法可建築用地中之遊憩用地、交通用地二者之順序應予以對調，較能符合該附表四「對應之使用地」欄位中各使用地之說明順序。 三、綜上，若國土計畫土地使用管制規則（草案）經內政部訂定及發布後，前述第13條有關「特定產業用地」之說明、附表四「對應之使用地」欄位中各使用地之說明順序文意、內容維持不變，則本條第1項第2款所定既有合法可建築用地之規定，應修正為「二、依本法實施土地使用管制後，符合本法規定之建築用地、產業用地、特定產業用地、農業設施用地、礦石用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地、宗教用地、能源用地、環保用地、機關用地、文教用地、衛生及福利用地、特定用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。」惟國土計畫土地使用管制規則尚屬草案階段，故規劃團隊建議本條內容暫毋須修正。 四、另本條第1項規範之可建築用地以及第2項規範之非可建築用地，因涉國土功能分區圖繪製作業辦法及國土計畫土地使用管制規則有關使用地類別之規定，故後續應配合前開2子法條文作一致性規定。
第四條 第二條第一款適用對象，除墳墓依第九條規定辦理補償外，有下列情形之一，應發給遷移補償費予遷移義務人： 一、遷移土地改良物。 二、遷移動力機具、生產原料或經營設備。 三、遷移水產養殖物或畜產。 四、遷移人口。 五、因遷移而停止營業。	第四條（因遷移所受損害（墳墓除外）應發給遷移補償費情形、計算方式） 第九條（墳墓因遷移所受損害應發給遷移補償費情形、計算方式及救濟程序） 一、依照行政院公共工程委員會訂定之「公共建設工程經費估算編列手冊總則篇（107年2月修正版）」第三章有關用地取得及拆遷補償費之說明，拆遷補償費包括拆遷補償及遷移費、拆遷補償及遷移費之調整費、辦理上述業務之作業費，其中拆遷補償及遷移費之調整費（即建築物拆遷、農林作物及魚類、畜禽遷移費與公共設施管線遷移費、其他補償費等之調整）係按工程物價調整年率估算至執行年度之費用。

⁸¹ 依國土計畫法第23條第2項規定：「國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。」，營建署刻研議以國土功能分區分類取代現行非都市土地使用分區、研訂使用地編定類別，並據以研訂「國土計畫土地使用管制規則」（草案）相關內容。

本辦法現行條文	檢視研析說明
前項遷移補償費之計算方式如附件一至附件七，並由直轄市、縣（市）主管機關查估決定補償額度。 第九條 第二條第一款適用對象為墳墓者，其補償方式及其他相關事項，依殯葬管理條例、直轄市、縣（市）殯葬主管機關依該條例所定有關遷葬補償費及救濟金之規定辦理，不適用第四條至前條規定。 墳墓遷移義務人對前項遷葬補償費或救濟金金額不服者，得依法提起訴願及行政訴訟。	二、土地徵收條例、土地徵收作業手冊等相關規定 （一）查估基準 依據土地徵收條例第 5 條：「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收」及第 31 條：「……建築改良物及農作改良物之補償費由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之」規定意旨，徵收土地上之土地改良物應一併徵收。 參照土地徵收作業手冊第 2 章之內容，地上物拆遷補償可分為建築改良物補償費、農作改良物補償費、各項遷移費、營業損失等四部分，相關查估基準如下。 1. 建築改良物查估基準：依據內政部訂頒之「建築改良物徵收補償費查估基準」及當地直轄市或縣（市）政府依據前開基準並參酌當地實際狀況自行訂定之建物徵收補償費查估基準（自治條例）辦理查估。 2. 農作改良物查估基準：依據內政部訂頒之「農作改良物徵收補償費查估基準」及當地直轄市或縣（市）政府依據前開基準並參酌當地實際狀況及農林主管機關公告之最新資料，自行訂定之查估基準（自治條例）辦理查估。 3. 各項遷移費查估基準：依據內政部訂頒之「土地徵收遷移費查估基準」及當地直轄市或縣（市）政府依據前開基準並參酌當地實際狀況自行訂定之遷移費查估基準（自治條例）辦理查估。另依「土地徵收遷移費查估基準」，遷移費計有「土地改良物遷移費（包含建築改良物遷移費、農作改良物遷移費）」、「墳墓遷移費」、「紀念物遷移費」、「人口遷移費」、「遷移動力機具、生產原料或經營設備等所需之拆卸、搬運及安裝費用」、「水產養殖物遷移費」、「畜產遷移費」、「性質特殊遷移物遷移費」等。 4. 營業損失查估基準：依據內政部訂頒之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」辦理查估。 另參照內政部訂定之土地徵收作業手冊第 3 章，依徵收土地改良物應發給之補償項目，依土地徵收條例規定，視其實際情形分為：(1)建築改良物或農作改良物補償費。(2)領有建築執照或於農地上為合法改良土地因徵收而停止工作已支付之土地改良費。(3)合法營業損失補償費。(4)遷移費。至需用土地人為利於工程之進行，經斟酌財力狀況及實際情形，於依法補償外，另行發給之獎勵金、救濟金、轉業輔導金等，非屬法定補償範圍，地政機關不應干涉，但發放徵收補償費時，得代為轉發，其發給對象，宜視土地使用之實際情況，由需用土地人斟酌為之。 目前各直轄市、縣（市）政府因興辦公共工程進行地上物拆遷補償時，係依各該各直轄市、縣（市）政府所訂自治條例、補償辦法及其所授權訂定之相關補償標準、查估基準計算各項補償費、遷移費、救濟金、獎勵金、補助費，茲以桃園市為例，相關自治條例、補償辦法及其所授權訂定之相關補償標準、查估基準計有「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」、「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」、「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」、「桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟

本辦法現行條文	檢視研析說明
	金及營業損失補償費查估基準」、「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」等規定。 (二) 各補償項目運用基準 1. 建築改良物等相關衍生查估項目 包括建築改良物拆遷補償查估、工廠機械搬遷費及營業損失補償查估等三部分。 2. 農林作物等相關衍生查估項目 包括農作物、水產養殖作物、畜禽類等補償遷移。 3. 特殊查估標的 如查估標的特殊，上述法規不適用者，得引用土地徵收相關法規，經報請機關同意後辦理。 (三) 各項補償費、遷移費、救濟金、獎勵金、補助費之估計方式 依照公共建設工程經費估算編列手冊總則篇（107年2月修正版）第3章，拆遷補償及遷移費之估計方式如下： 1. 建築物拆遷補償費 綜合規劃階段拆遷費之查估，應以空照圖配合實地勘查進行。查估建築物拆遷面積，係按不同精度之地形圖，估算其概略面積，並配合實地勘查、粗測與登錄之建物構造之層數，重新估算調整其拆遷面積，以磚造房屋、RC 加強磚造房屋、RC 造房屋、鋼骨混凝土造房屋、鋼棚、工廠等註記其構造分類，並按各地方政府相關規定辦理。工廠尚須估計其機器設備等之補償費。墳墓依各地方政府規定墳墓遷移補償費估算。各項拆遷補償費應列表列項估算。 2. 農林作物及魚類、畜禽補償遷移費 按各地方政府規定之土地農林作物及魚類、畜禽補償、遷移費查估基準列表列項估算，或按土地分類之水田、旱田、蔗田、果園、農場、茶園、樹林、矮林、綠地、魚池、鹽田等項估列。 3. 公共設施管線遷移費(應屬「性質特殊遷移物遷移費」) 包括高壓電力鐵塔、高壓電力桿、電力或電話線桿、電力管線、電信管線、自來水管、水塔、油管、氣管、軍事管線等，以現場勘查配合圖上作業，列表列項各種管線拆遷之數量及單價，以概估總價。 三、綜上，地上物拆遷補償可分為建築改良物補償費、農作改良物補償費、各項遷移費、營業損失等四部分，遷移費又可分为「土地改良物遷移費（包含建築改良物遷移費、農作改良物遷移費）」、「墳墓遷移費」、「紀念物遷移費」、「人口遷移費」、「遷移動力機具、生產原料或經營設備等所需之拆卸、搬運及安裝費用」，「水產養殖物遷移費」、「畜產遷移費」、「性質特殊遷移物遷移費」等。另現行各直轄市、縣（市）政府所訂自治條例、補償辦法及其所授權訂定之相關補償標準、查估基準，有關「紀念物遷移費」多有不得高於該紀念物同性質構造物之重置價格之規定，「性質特殊遷移物遷移費」多有得核實查估、委託具有公信力之專業機構查估並提請所在直轄市、縣（市）地價暨標準地價評議委員會評定之規定，可將其歸類為「土地改良物遷移費」。故本辦法第4條第1項規定所稱有遷移土地改良物、遷移動力機具、生產原料或經營設備、遷移水產養殖物或畜產、遷移人口、因遷移

本辦法現行條文	檢視研析說明
	而停止營業等情形之一，應發給遷移補償費予遷移義務人之相關規定，已將地上物拆遷補償之相關情形均予以納入；另本辦法第9條第1項規定：「第2條第1款適用對象為墳墓者，其補償方式及其他相關事項，依殯葬管理條例、直轄市、縣（市）殯葬主管機關依該條例所定有關遷葬補償費及救濟金之規定辦理，不適用第4條至前條規定。」而各直轄市、縣（市）殯葬主管機關依殯葬管理條例所定有關遷葬補償費及救濟金之規定（以桃園市為例，為「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」），係依殯葬管理條例第39條第2項規定訂定之，並明訂遷葬補償費及救濟金之相關規定，可供詳實計算因遷移墳墓所需補償之遷葬補償費或救濟金。故規劃團隊建議第4條、第9條內容毋須修正。
第五條 前條第一項第一款、第四款及第五款，規定如下： 一、土地改良物：包含建築改良物及農作改良物。 （一）建築改良物：為附著於土地之建築物或工事。 （二）農作改良物：為附著於土地之農作物與其他植物及水利土壤之改良。 二、人口：為直轄市、縣（市）主管機關通知遷移前，於該處所實際居住，並設有戶籍六個月以上之人口。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。 三、停止營業：原合法營業之建築物、設施無法營業或營業規模縮小。 第六條 第四條第一項所定遷移義務人，規定如下： 一、土地改良物： （一）建築改良物：為建物登記簿謄本記載之所有權人；未辦理建物第一次登記者，得參採稅捐稽徵機關核發	第五條（遷移補償費相關用詞定義） 第六條（可領取遷移補償費之遷移義務人） 一、不動產估價技術規則、土地法、土地徵收條例等相關規定 （一）土地改良物之相關規定 依不動產估價技術規則第107條規定：「土地改良物之分類，依土地法第5條規定。」另依土地法第5條規定：「本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。」 （二）人口之相關規定 參照土地徵收條例第34條第1項第2款規定，徵收公告6個月前設有戶籍之人口必須遷移者，應發給遷移費。但因結婚或出生而設籍者，不受6個月期限之限制。 （三）停止營業之相關規定 參照土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第2點之規定，營業停止係指營業用土地或土地改良物因全部徵收而致營業之停止；營業規模縮小係指營業用土地或土地改良物因部分徵收而致原有營業規模之縮小。 （四）土地改良物遷移義務人之相關規定 參照土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第7條第1項前段規定，被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取。另以桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例為例，其第4條規定：「本自治條例所稱合法建築物，指下列建築物及雜項工作物：1.依法完成所有權登記之建築物。2.依建築法領有使用執照者。3.中華民國60年12月22日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工者。4.都市計畫發布實施前建造者。5.未實施都市計畫地區於『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』施行前建造者（施行日期如附表）；及該辦法未指定應申領建築執照地區，於中華民國70年2月15日前建造者。前項第四款及第五款之合法建築物，應具備下列文件之一：1.建物謄本。2.戶口遷入證明。3.稅籍證明。4.自來水接水或電力接電證明。5.區公所或改制前各鄉（鎮、市）公所證明文件。6.航照圖。7.門牌編釘證明。8.其他足資證明文件。」

本辦法現行條文	檢視研析說明
之房屋稅籍證明書或其他經直轄市、縣(市)主管機關認定之佐證文件認定之；工事者，依實際使用情形認定之。 (二)農作改良物：為耕作人或實際使用人。 二、動力機具、生產原料或經營設備：為實際使用人。 三、水產養殖物或畜產：為實際使用人。 四、人口：為遷移人口之戶長。 五、停止營業：為營業事業之負責人。	(五) 農作改良物遷移義務人之相關規定 依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 9 條第 1 項規定：「農作改良物補償費之核發對象如下：1.訂有耕地三七五租約者，由承租人領取。2.非訂有耕地三七五租約者，由實際使用人或耕作人領取。但實際使用人或耕作人非土地所有權人時，應於徵收公告時一併通知土地所有權人。3.未能查明實際使用人或耕作人者，由土地所有權人領取。」 (六) 動力機具、生產原料、經營設備、水產養殖物或畜產遷移義務人之相關規定 依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 12 條前段規定：「遷移費由該遷移物之所有權人領取。」 (七) 人口遷移義務人之相關規定 依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 12 條後段規定：「人口遷移費，由戶長代為領取。」 (八) 停止營業遷移義務人之相關規定 依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 11 條規定：「營業損失補償費由該營業事業之負責人代表領取。」 二、綜上，本辦法第5條有關土地改良物、人口、停止營業之規定，係符合不動產估價技術規則第107條、土地法第5條、土地徵收條例第三34條第1項第2款、土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第2點等法令之規定；本辦法第6條有關土地改良物、動力機具、生產原料或經營設備、水產養殖物或畜產、人口、停止營業之遷移義務人之規定，係符合土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第7條第1項、第9條第1項、第11條、第12條及各直轄市、縣（市）政府因興辦公共工程進行地上物拆遷補償時所訂自治條例之相關規定。故規劃團隊建議第5條、第6條內容毋須修正。
第七條 直轄市、縣（市）主管機關應於遷移通知送達遷移義務人之次日起六十日內，查估遷移補償費金額並以書面通知遷移義務人。 遷移義務人對前項遷移補償費金額不服者，得依法提起訴願及行政訴訟。 第八條 遷移義務人應於前條第一項遷移補償費金額通知送達之次日起九十日內領取遷移補償費；屆期未領取者，依法提存。	第七條（遷移補償費查估及通知期限、救濟程序） 第八條（遷移補償費領取期限及提存之規定） 一、土地徵收條例、提存法等相關規定 依土地徵收條例第22條第2項、第3項規定：「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，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」 依提存法第4條規定：「政府機關依據法律所發給之補償費或其他公法上金錢給付，其提存由該機關所在地之法院提存所辦理之。」 另以臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例為例，其第23條第1項前段規定：「合法建築物及農作改良物各項補償費用，應於達成協議日起一個月內發放。」 二、實務上執行地上物查估（遷移補償費查估）之流程、事項、步驟 (一) 流程

本辦法現行條文	檢視研析說明
	有關實務上直轄市、縣（市）主管機關自行或委託不動產估價師進行地上物查估（遷移補償費查估）之流程，如後圖3-1-1所示。 （二）事項 一般而言，地上物查估（遷移補償費查估）作業可分為建築改良物、農林作物、機械設備等查估作業事項（含異議複估作業），並編制查估調查表等，包括下列事項： 1.勘估標的基本資料收集及彙整 就勘估標的範圍內各宗土地及土地改良物權屬進行調查、分析與歸戶，並將成果整理成冊。 2.提醒寄發通知 於實地查估前，協助告知需地機關預先以雙掛號通知土地改良物所有權人(含電話聯繫等)時應注意事項，並就實地查估過程作成紀錄。 3.勘估標的現場勘察及拍照 辦理查估過程應進行計畫區現場勘查及拍照，並將成果整理成冊。另執行查估時，廠商須自備查估工具及交通工具，機關負指界義務。 4.查估調查表製作及裝訂 提供上述作業之成果書面資料及電子資料。 5.其他為完成查估作業(包括查估爭議、複估等)之配合事項。 （三）流程 另實務上，有關執行地上物查估之流程，大致可分為後述七項步驟（詳見 2-17 至第 2-20 頁）。 三、綜上，第 7 條第 1 項有關於遷移通知送達遷移義務人之次日起「60 日內」查估遷移補償費金額並以書面通知遷移義務人，依前述實務上執行地上物查估（遷移補償費查估）之流程、事項、步驟進行分析，該等期限係屬合理可行；經參照土地徵收條例第 22 條第 2 項、第 3 項有關權利關係人不服復議結果者得依法提起行政救濟之相關規定，本辦法第 7 條第 2 項有關遷移義務人對遷移補償費金額不服得依法提起訴願及行政訴訟等相關行政救濟方式之相關規定亦能保障遷移義務人之相關權益；依本法第 32 條第 1 項規定命遷移之情形，較無直轄市、縣（市）政府興辦公共工程時程急迫性，本辦法第 8 條給予較充裕領取時間（領取期限為該補償費通知送達之次日起 90 日內）係屬合理；提存乃法定用以清償債務之方式，只要滿足可得辦理提存之要件，即得依法辦理提存，故在國土計畫法未若土地徵收條例明文規定情形下，仍得依法辦理提存，本辦法第 8 條有關遷移補償費提存之規定，亦符合提存法第 4 條之規定。故規劃團隊建議第 7 條、第 8 條內容毋須修正。
第十條 既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更編定為非可建築用地，致土地所有權人受有損失者，土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿	第十條（申請變更補償費之起始日期、例外規定） 一、國土計畫法、水土保持法等相關規定 本法第 44 條規定：「中央主管機關應設置國土永續發展基金；其基金來源如下：1.使用許可案件所收取之國土保育費。2.政府循環預算程序之撥款。……8.其他收入。前項第 2 款政府之撥款，自本法施行之日起，中央主管機關應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥，於本法施行後 10 年，移撥總額不得低於新臺幣五百億元。……國土永續發展

本辦法現行條文	檢視研析說明
一年之次日起，以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費（格式如附件八）。 前項變更編定為非可建築用地之土地並依其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者，應由目的事業主管機關依該法規補償，不適用本辦法規定補償。	基金之用途如下：1.依本法規定辦理之補償所需支出。2.國土之規劃研究、調查及土地利用之監測……。」 本辦法第 10 條第 2 項規定：「變更編定為非可建築用地之土地並依其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者，應由目的事業主管機關依該法規補償，不適用本辦法規定補償。」茲以以特定水土保持區為例，由於其屬第一級環境敏感地區之範圍，亦即為國土保育地區第 1 類之土地，按《水土保持法》第 20 條及第 21 條規定，經劃定為特定水土保持區之水庫集水區，水庫滿水位線起算至水平距離 30 公尺或至 50 公尺範圍內所設置之保護帶，未經徵收或收回者，管理機關得限制或禁止其使用收益，私有土地所有人或地上物所有人所受之損失得按《水土保持法》規定請求補償金。因此，若位於特定水土保持區內水庫集水區保護帶之土地，其因限制或禁止其使用收益之手段，若包含建築物、設施之遷移，致土地所有人或地上物所有人造成損失，應向該管目的事業主管機關（即行政院農業委員會）申請補償之，本法並不予補償。 前述有關「其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者」，如後表 2-3-4 所示。亦即應由單一法令規定辦理，並協調由目的事業主管機關依其法令規定補償之，以不重複補償為原則。 參照內政部 108 年 12 月 30 日預告之「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」第 5 條及附錄一，國土保育地區第 1 類之功能分區圖，係將劃設條件之參考資料進行套疊後，就其分布範圍予以劃設。其中參考資料如下： （一）自然保留區。 （二）野生動物保護區、野生動物重要棲息環境。 （三）國有林事業區內之自然保護區、國土保安區；保安林地、其他公有森林區、自然保護區。 （四）水庫蓄水範圍。 （五）飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。 （六）經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地。 （七）一級海岸保護區。 （八）國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區。 有關前述 8 項參考資料之相關法律規定、補償規定如後表 4-1-2 所示。 依本法第 44 條規定，國土永續發展基金之用途係用於依本法規定辦理之補償所需支出與國土之規劃研究、調查及土地利用之監測等項目，於本法施行後 10 年內由政府循預算程序撥款予國土永續發展基金之總額不得低於新臺幣五百億元，且應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥。是以，辦理變更補償所需支出之國土永續發展基金之來源並非一次到位，依現行本辦法第 10 條第 1 項規定，須透過土地所有權人申請補償，核算補償費金額，視各該年度補償費金額需求再行籌編相關經費，俾能使財源籌措及資金運用無虞；有關現行本辦法第 10 條第 2 項申請變更補償費之例外規定，可避免重複發給補償費，且土地若經有關機關依法劃設公告為保育或保護相關地區，並有相關禁制或限制事項規定，應由各該目的事業主管機關辦理補償，故該等

本辦法現行條文	檢視研析說明
	規定亦屬合理可行。 惟綜觀本法之相關規定，並無有關限制一定期間後才可申請變更補償費之規定，故本辦法原第10條第1項規定國土功能分區圖屆滿1年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制，故有關變更補償費申請起始日之規定應予以修正。 綜上，經規劃團隊審視本條條文，有關變更補償費申請起始日之規定應予以修正。另附件八有關變更補償費申請書之格式內容有缺漏欄位之情事，需進行相關修正。
第十一條 前條第一項變更補償費金額之計算方式，規定如下： 一、非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。 二、災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。 前項第一款所定單位土地價格，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估市價，並參酌查估結果後決定之。	第十一條（變更補償費之計算方式） 一、全國區域計畫、全國國土計畫法等相關規定 依106年05月「修正全國區域計畫」，「環境敏感地區」係指對於人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極容易受到人為的不當開發活動之影響而產生環境負面效應的地區。按土地資源敏感特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等五類，就其敏感程度，可區分為二級（第一級環境敏感地區、第二級環境敏感地區等二級。 第一級環境敏感地區除公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。第二級環境敏感地區為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。 另依107年04月30日公告實施之《全國國土計畫》，在區域計畫架構下，環境敏感地區是用來限制申請開發許可及使用地變更編定，並不涉及土地使用項目及強度之管制；全國國土計畫架構下之國土保育地區，是為保護重要環境及生態資源而進行較嚴格之禁止限制，僅容許與資源保育有關之使用型態為主，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不同於環境敏感地區。惟考量環境敏感地區為目的事業主管機關依據相關法律規定所公告之調查資料或管制事項，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，是以，後續土地使用仍應考量環境敏感特性，不論劃歸何種國土功能分區分類，仍應依其土地環境特性，採取適當的因應作為，實施管制標準。另依內政部營建署城鄉發展分署107年02月23日「國土計畫審議會審議「全國國土計畫」（草案）專案小組第七次會議（國土保育、國土防災）」之簡報內容，劃設國土保育地區係為國土保育及保安的目的，國土保育地區係以維護天然資源、防止人為破壞為目的，應嚴加限制其發展，並考量人民既有權益之影響，以最小安全標準劃設，由國土主管機關予以劃設，配合國土永續發展基金。而國土保育地區與環境敏感地兩者後續無直接對應關聯。故《全國國土計畫》已將環境敏感與國土保育地區分離，即國土保育地區與環境敏感地兩者後續無直接對應關聯。 二、災害類型環境敏感地區土地變更補償費金額之計算範例 （一）活動斷層兩側一定範圍類型 1.原編定為丙種建築用地 為避免使用行為超出環境容受力，爰全國國土計畫依循全國區域計畫「環境敏感地區」，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等五類，其中災害敏感類型（災害類型環境敏感地區土地）包括

本辦法現行條文	檢視研析說明
	活動斷層兩側一定範圍、特定水土保持區、……、國土復育促進地區等13種類型。 茲以活動斷層兩側一定範圍類型為例，其系依據實施區域計畫地區建築管理辦法劃定之範圍，依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物高度不得超過2層樓、簷高不得超過7公尺，並限作自用農舍或自用住宅使用。若其屬甲種建築用地或乙種建築用地（建蔽率60%，容積率240%），一般約可興建4層樓透天厝，若其屬丙種建築用地（建蔽率40%，容積率120%），一般約可興建3層樓透天厝，惟因位於活動斷層兩側一定範圍，其建築物高度不得超過二層樓。依本辦法第11條第1項之計算公式，非屬災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。 為試算前述災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額與依本辦法第11條第1項計算之非屬災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額之合理比例關係，茲以規劃團隊曾經曾做之某估價案為例，進行合理比例概算說明。於該估價案件中，勘估標的位於臺南市左鎮區，係屬丙種建築用地，其非屬災害類型環境敏感區土地，其單位土地價格經查估之結果為12,000元/m²（即變更編定為非可建築用地前之合法可建築用地之單位土地價格為12,000元/m²），若其變更編定為非可建築用地，則僅能供作農業性質之土地使用，經調查周邊與該丙種建築用地之道路條件、接近條件、周邊環境條件相近之農牧用地價格約為4,500元/m²，假設周邊5年內之農牧用地價格波動並不大，則可推估變更編定為非可建築用地後之單位土地價格為4,500元/m²，將此二價格帶入本辦法第11條第1項之計算公式，可概略估算該非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額＝7,500元/m²（＝12,000元/m² - 4,500元/m²）。假若該丙種建築用地屬活動斷層兩側一定範圍之災害類型環境敏感地區土地，其建築物高度不得超過二層樓，經依土地開發分析法進行計算，其單位土地價格經查估之結果為7,500元/m²（即變更編定為非可建築用地前之合法可建築用地之單位土地價格為7,500元/m²），將該數值與前述4,500元/m²帶入本辦法第11條第1項之計算公式，可概略估算該災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額＝3,000元/m²（＝7,500元/m² - 4,500元/m²）。經此計算，可概略估算本個案若屬災害類型環境敏感地區土地，其單位變更補償費金額約為其非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額之40%（＝3,000元/m² ÷ 7,500元/m²）。 2.原編定為乙種建築用地 另於前述估價案件中，周邊與前述丙種建築用地之道路條件、接近條件、周邊環境條件相近之非屬災害類型環境敏感區乙種建築用地之單位土地價格約為19,000元/m²（即變更編定為非可建築用地前之合法可建築用地之單位土地價格為19,000元/m²），若其變更編定為非可建築用地，則僅能供作農業性質之土地使用，經調查周邊與該乙種建築用地之道路條件、接近條件、周邊環境

本辦法現行條文	檢視研析說明
	條件相近之農牧用地價格約為4,500元/m²，假設周邊5年內之農牧用地價格波動並不大，則可推估變更編定為非可建築用地後之單位土地價格為4,500元/m²，將此二價格帶入本辦法第十一條第1項之計算公式，可概略估算該非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額＝14,500元/m²（＝19,000元/m²-4,500元/m²）。假若該乙種建築用地屬活動斷層兩側一定範圍之災害類型環境敏感地區土地，其建築物高度不得超過二層樓，經依土地開發分析法進行計算，其單位土地價格經查估之結果為7,500元/m²（即變更編定為非可建築用地前之合法可建築用地之單位土地價格為7,500元/m²），將該數值與前述4,500元/m²帶入本辦法第十一條第一項之計算公式，可概略估算該災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額＝3,000元/m²（＝7,500元/m²-4,500元/m²）。經此計算，可概略估算本個案若屬災害類型環境敏感地區土地，其單位變更補償費金額約為其非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額之20.7%（＝3,000元/m²÷14,500元/m²）。 （二）特定水土保持區類型 另以特定水土保持區類型為例，其系依據水土保持法劃定為亟需加強實施水土保持處理與維護，以有效防制水土災害發生或擴大地區。依據水土保持法第十九條第二項之規定，經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。一般而言，特定水土保持區類型土地禁止任何開發行為，經參考土地徵收補償市價查估作業手冊有關區域因素評價基準表之規定，影響住宅用地、商業用地或工業用地性質土地之「有無禁止建築」比較項目之最大影響範圍（百分比）為50%，現行各鄉（鎮市區）於土地徵收估價案進行該等「有無禁止建築」比較項目之調整，亦多以50%作為「有無禁止建築」之調整比率（亦即有禁止建築之價格為無禁止建築價格之50%）。若將此比率視為特定水土保持區類型環境敏感地區土地單位土地價格與其非屬災害類型環境敏感地區土地單位土地價格之比率，並帶入前述丙種建築用地之個案中，於該估價案件中，勘估標的位於臺南市左鎮區，係屬丙種建築用地，其非屬災害類型環境敏感區土地，其單位土地價格經查估之結果為12,000元/m²（即變更編定為非可建築用地前之合法可建築用地之單位土地價格為12,000元/m²），若其變更編定為非可建築用地，則僅能供作農業性質之土地使用，經調查周邊與該丙種建築用地之道路條件、接近條件、周邊環境條件相近之農牧用地價格約為4,500元/m²，假設周邊5年內之農牧用地價格波動並不大，則可推估變更編定為非可建築用地後之單位土地價格為4,500元/m²，將此二價格帶入本辦法第11條第1項之計算公式，可概略估算該非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額＝7,500元/m²（＝12,000元/m²-4,500元/m²）。假若該丙種建築用地屬特定水土保持區類型環境敏感地區土地，並參考土地徵收補償市價查估作業手冊之規定，估算特定水土保持區類型環境敏感地區

本辦法現行條文	檢視研析說明
	土地單位土地價格為其非屬災害類型環境敏感地區土地單位土地價格之50%，則其單位土地價格為6,000元/m²（即變更編定為非可建築用地前之合法可建築用地之單位土地價格為6,000元/m²），將該數值與前述4,500元/m²帶入本辦法第11條第1項之計算公式，可概略估算該災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額=1,500元/m²（=6,000元/m²-4,500元/m²）。經此計算，可概略估算該個案若屬災害類型環境敏感地區土地，其單位變更補償費金額約為其非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額之20%（=1,500元/m²÷7,500元/m²）。 三、災害類型環境敏感地區之可建築用地變更為非可建築用地應納為補償對象 李建良教授認為，國家對人民財產權之規制方式可大別為「公用徵收」及「財產權內涵之確定與限制」二種；公用徵收制度似可局限於古典之徵收制度，不必將財產權限制納入公用徵收之概念範圍。對於財產權之權能所為界定與限制，如未侵犯財產權之本質內涵，則為財產權之社會義務，原則上，財產權人應予容忍；如逾越人民所可忍受之界限，而形成「特別犧牲」者，國家應給予適當之補償，稱為「應予補償之財產權限制」（此即為損失補償制度之基礎內涵）。 因公益而特別犧牲所生損失補償制度，可依法益類型分成財產權與財產權以外權益之侵害兩類型；對於財產權法益之侵害，倘因公權力直接干預結果所造成，可歸納出公用徵收補償與財產權限制補償。非公權力直接干預行為，而出於國家行為之附隨效果所造成之損失，如構成特別犧牲者，亦應加以補償，此為「因公權力行為之附隨效果所生特別犧牲之補償」。至於，因公務員之違法但無責之行為而受損害者，制度上應納入損失補償或國家賠償體系，則係立法問題。相對而言，人民所受損失如非因特別犧牲者，國家得基於「衡平性」與「合目的性」之考量，給予人民一定之補償，該規定可稱為「衡平補償」或「社會補償」。故基於衡平性及合目的性，規劃團隊建議，位於災害類型環境敏感地區之非可建築用地仍納為補償對象。 綜上，位於災害類型環境敏感地區之可建築用地原多禁止其開發行為，依前述範例，此時災害類型環境敏感地區土地之其單位變更補償費金額約為其非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額之20%；若災害類型環境敏感地區之可建築用地所屬之災害敏感類型為活動斷層兩側一定範圍且編定為丙種建築用地，依前述範例，此時災害類型環境敏感地區土地之其單位變更補償費金額約為其非屬災害類型環境敏感地區土地之單位變更補償費金額之40%。考量災害類型環境敏感地區土地之補償係因政策考量，屬政策性給付性質，並非以客觀價值補償填補其損失，且經前述範例推算，其變更補償費金額依非屬災害類型環境敏感地區土地計算所得金額之百分之30進行計算，於多數情形下應較實際計算結果為高，以對民眾權益較為有利之方式來認定，係屬合理，亦有相關法律條文可循。例如土地徵收條例施行細則第31條第3項，預定徵收土地之市價依土地徵收條例第30條第2項評定後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，其市價應於公告徵收前，比照平均地權條例施行細則第63條規定重新計算後，作為

本辦法現行條文	檢視研析說明
	徵收補償地價之依據。但重新計算結果降低者，仍以原市價作為徵收補償地價之依據。 另全國國土計畫業經行政院於107年4月27日院臺建字第1070172823號函核定，內政部並於107年04月30日公告實施。按本法第45條規定，直轄市、縣(市)國土計畫應於110年04月30日前公告實施，國土功能分區圖應於114年04月30日前公告實施；按本辦法第10條規定，土地所有權人得於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖屆滿1年之次日(115年05月01日)起，向直轄市、縣(市)主管機關申請變更補償費。故依本辦法現行第11條公式進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，差距達5年以上，故需探討是否需進行價格日期之調整或價格日期之修正。 另實務上依本條文公式計算後，有可能因「合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」、「編定為非可建築用地之土地面積」過小，使得求得之變更補償費金額較低(例如低於直轄市、縣(市)主管機關委託不動產估價師查估市價之估價費用)，故應探討初估之變更補償費金額低於一定金額時，計算公式是否需予以簡化。 四、綜上，經規劃團隊審視本條現行條文，建議變更補償費價格日期及計算公式應探討是否需進行相關修正。
第十二條 土地所有權人依第十條第一項規定申請變更補償費者，直轄市、縣(市)主管機關應於收受申請書之次日起六十日內將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人。 申請人對前項審查結果及變更補償費金額不服者，得依法提起訴願及行政訴訟。	第十二條(變更補償費之通知及救濟程序) 一、土地徵收條例、提存法等相關規定 依土地徵收條例第22條第2項、第3項規定：「權利關係人對於徵收補償金額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，該管直轄市或縣(市)主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」 本條第1項有關於收受申請書之次日起「60日內」將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人，依實務上執行不動產估價(變更補償費金額)之流程、事項、步驟及直轄市、縣(市)主管機關委託不動產估價師查估市價後再予決定單位土地價格所需時間進行分析，該等期限係屬合理可行；經參照土地徵收條例第22條第2項、第3項有關權利關係人不服復議結果者得依法提起行政救濟之相關規定，本辦法第7條第2項有關遷移義務人對遷移補償費金額不服得依法提起訴願及行政訴訟等相關行政救濟方式之相關規定亦能保障遷移義務人之相關權益。 二、基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，規劃團隊建議直轄市、縣(市)主管機關依第一項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。其中相關規定程序係依土地參考資訊檔作業要點第4點之規定辦理。
第十三條 申請人應於前條第一項通知所載領取日起九十日內領取變更	第十三條(變更補償費領取期限及提存之規定) 一、提存法之規定 依提存法第4條規定：「政府機關依據法律所發給之補

本辦法現行條文	檢視研析說明
補償費；屆期未領取者，依法提存。	償費或其他公法上金錢給付，其提存由該機關所在地之法院提存所辦理之」。 二、綜上，本辦法第13條給予申請人有較為充裕時間（領取期限為審查結果、變更補償費金額及領取日期通知所載領取日起九十日內）領取變更補償費係屬合理；提存乃法定用以清償債務之方式，只要滿足可得辦理提存之要件，即得依法辦理提存，故在國土計畫法未若土地徵收條例明文規定情形下，仍得依法辦理提存，本辦法第13條有關變更補償費提存之規定，亦符合提存法第4條之規定。故規劃團隊建議本條內容毋須修正。
第十四條 前條變更補償費，經申請人領取或依法提存者，直轄市、縣（市）主管機關應造冊列管。	第十四條（造冊列管之規定） 一、農業用地興建農舍辦法等相關規定 有關「造冊列管」，於農業用地興建農舍辦法第12條及第15條、未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法第6條及第11條、申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第33條等法令均有相關規定。 二、綜上，於本條有關「造冊列管」之規定可確保土地交易安全，並避免對同一土地重複發給變更補償費。故規劃團隊建議本條內容毋須修正。
第十五條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。	第十五條（本辦法施行日期） 依本辦法總說明有關第 15 條之說明，考量本辦法係於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後之相關補償措施，且依本法 45 條第 2 項規定，國土功能分區圖至遲應於 114 年 4 月 30 日以前公告，爰本辦法施行日期由中央主管機關配合國土功能分區圖公告日期另定之，以符實際需求。故規劃團隊建議本條內容毋須修正。

二、實務上進行地上物查估（遷移補償費查估）之流程

本事務所成立以來，已有承作過多件政府單位委託之地上物查估（遷移補償費查估）案件。依本事務所之承作該等案件之經驗，實務上直轄市、縣（市）主管機關自行或委託不動產估價師進行地上物查估（遷移補償費查估）之流程，如圖3-1-1所示。

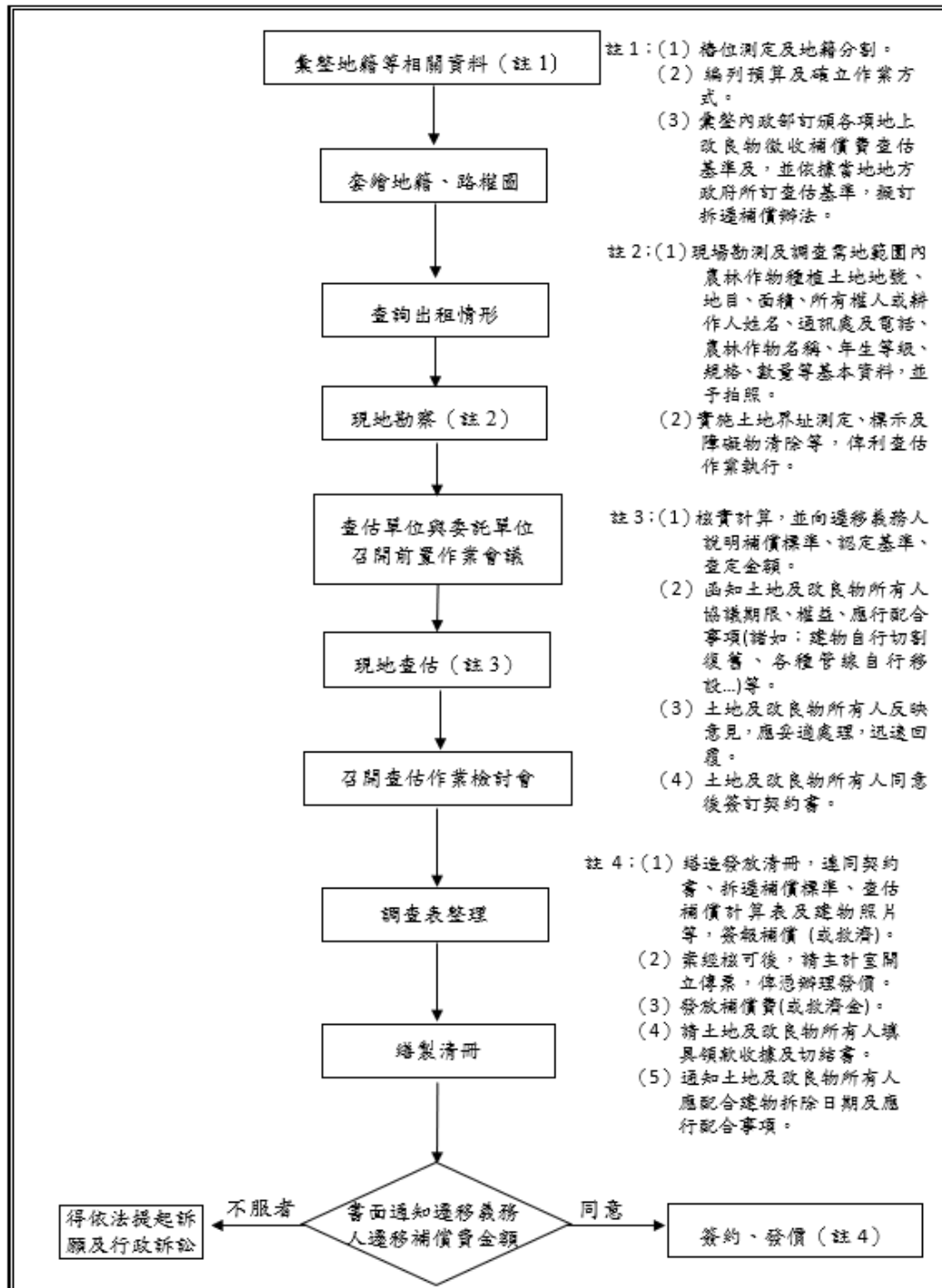


圖 3-1-1 實務上進行地上物查估（遷移補償費查估）之流程圖

另依本事務所承作前述地上物查估（遷移補償費查估）案件之經驗，實務上有關執行地上物查估之流程，大致可分為下列7項步驟：

(一)寄發通知



編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	母號	子號	面積 (m ²)	用途 (m ²)	土地所有權人或管理人	姓名	地址	分	子	合計	用途面積 (m ²)	查估時間	聯絡人	聯絡人電話
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		

若安排之時程無法配合請致電本所另行安排時間

若地上物所有權人與地主不同，請協助通知查估時間

通訊地址與登記簿地址不同者請事先告知本所

(二)到場查估



- 查估人員將穿著背心配帶識別證及出示查估公文表明身份
- 請土地所有權人出示身份證正本或影本
- 若委託他人到場會同查估，請填妥並出示委託書(附於查估通知信中)

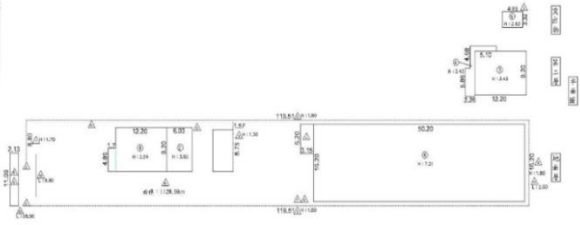
(三)丈量清點



- 丈量建築物面積，內部各項裝潢面積(天花板，地板，牆壁，等裝潢)，農作物胸徑，高度等等
- 清點各總農作物，電表，水表等之數量
- 請所有權人現場指示查估人員地上物之相對位置

(四)紙本記錄

寄發通知
到場查估
丈量清點
紙本記錄
拍照攝影
收取文件
確認簽名



- 查估人員將詳時抄寫現場丈量及清點所得尺寸或數量於調查表中，並繪製簡易建物平面圖
- 調查表亦需所有權人之基本資料，請配合告知查估人員所有權人之姓名，聯絡電話，身份證字號，聯絡地址

(五)拍照攝影

寄發通知
到場查估
丈量清點
紙本記錄
拍照攝影
收取文件
確認簽名



- 逐一拍攝各項查估項目之照片，以及房屋內部使用情形，以及各項裝潢照片
- 因需進入房間內拍攝使用情形及裝潢照片，如有不便進入或拍攝之空間請先告知查估人員

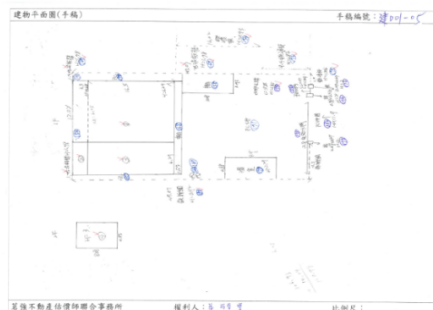
(六)收取文件

寄發通知
到場查估
丈量清點
紙本記錄
拍照攝影
收取文件
確認簽名

項目	項次	內容	申請文件地點及聯絡資訊	備註
身份證明	A1	所有權人身份證正本或影本		
	A2	土地或地上物租賃契約影本		有租賃情形者提供
建築物合法證明文件	B1	建物所有權狀影本、建物謄本 使用執照影本(附竣工圖)		
	B2	門牌編訂證明		
	B3	戶口遷入證明		
	B4	房屋稅籍證明		已附B1者得免附擇一證明房屋於民國70年5月20日前興建完成
	B5	自來水最早接水時間證明		
	B6	電力最早接電時間證明		

- 查估人員將向所有權人收取各式查估所需相關文件
- 所需文件將附於查估通知信中，**所有權人得於查估前先行準備，亦得日後再提供本所**

(七)確認簽名



- 查估人員將向所有權人收逐一說明解釋查估內容，並確認有無缺漏或錯誤。若確認無誤，請在調查表簽名或蓋章
- 簽名不具任何同意價購或其他同意之效力，僅代表查估人員解說完成，並確認查估內容無誤
- 查估日後尚有疑慮，或發現有項目漏查，得致電本所再次前往確認

第二節 本辦法現行相關內容探討

一、表格缺漏重要欄位探討

本辦法現行附件八有關變更補償費申請書之格式內容有缺漏重要欄位之情事，說明如下。

(一)現行格式

本辦法現行附件八之格式，如表3-2-1所示。

表 3-2-1 現行本辦法附件八之格式

附件八

依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書				
申請人	姓名或名稱		國民身分證統一編號或營利事業統一編號	
	聯絡電話	(H) _____ (O) _____ 行動電話： _____		
	地址			
土地坐落位置	國土功能分區及其分類		使用地類別	
	編定為非可建築用地之土地面積	平方公尺		
	土地所有權權利範圍			
檢附文件	1. 土地所有權人身分證明文件影本（申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附）。 2. 依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3. 最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4. 委託書正本及受任人身分證明文件影本（未委任代理人者，免附）。 5. 其他有關文件。			
申請人：_____（簽名或蓋章） 中華民國 年 月 日				

附註：

- 一、本申請書應填寫一式三份，向直轄市、縣（市）主管機關提出。
- 二、申請人應於變更補償費金額通知所載領取日起九十日內領取變更補償費；屆期未領取者，依法提存。

(二)欄位缺漏之說明

1. 土地坐落位置

本欄位之設計目的為記錄申請補償之標的之相關基本資料，包含座落位置、國土功能分區及分類、使用地類別、編定為非可建築用地之土地面積、權利範圍等。惟當前表單中無可供填載標的坐落位置之相關欄位，有關標的坐落位置需填載之資訊應包含：坐落行政區（縣（市）及鄉（鎮市區））、地段名稱、地號、土地面積等資訊。本研究建議「土地坐落位置」修改調整後之欄位樣式如表 3-2-2 所示。

表 3-2-2 本辦法現行附件八相關欄位（土地坐落位置）之建議修正說明表

土地坐落位置	坐落行政區	縣（市）		鄉（鎮市區）	
	地段名稱 (oo 段 xx 小段)		地號		
	土地面積(m ²)		權利範圍		
	使用分區 使用地類別				
	國土功能分區及分類				
	編定為非可建築用地之土地面積(m ²)				

2.附註

基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，本研究建議直轄市、縣（市）主管機依本辦法第12條第1項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統，故於附註應加註第三點：「直轄市、縣（市）主管機依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第12條第1項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。」

二、變更補償費計算公式之計算方式合理性探討

(一)與保育地役權制度之關連性

美國係聯邦制，各州規定並不相同，茲以美國之紐約州為例，該州內之紐約農業土地基金會（New York Agriculture Land Trust）為一非營利組織，成立於2006年，其使命是保護耕地並提高對農業和林地重視，這些農業和林地相關自然資源豐富了人們身處的社區，並將後代子孫與當地和全州的土地建立了聯繫。依該基金會所訂定之農地保育地役權和估價（Agricultural Conservation Easements and Appraisals），通常不動產估價師藉由比較沒有地役權限制的財產的市場價值和有地役權限制的財產的市場價值來確定地役權的價值。兩者之間的差異是地役權本身的推定值。此過程稱為「設定前後價差法(Before and after Approach)」⁸²。以一個簡單的例子來說，設定保育地役權之前的土地價值為美金600,000元，設定保育地役權之後的土地價值為美金275,000元，設定前後差異為保育地役權的價值（美金325,000元），則保育地役權價值為原本價值之54%（=美金325,000元/美金600,000元）⁸²。

大體而言，限制性更強的地役權將導致更高的比例價值。然而每塊土地和每套保護限制都是獨特的。因此，不能將固定或平均百分比的價值歸因於設定地役權所放棄的權利。

評估時，不動產估價師將調查與地役權和周圍地區相關的各種因素。相關因素包括「不動產的位置和特徵以及該地區的主要土地利用方式」、「現有的土地使用分區管制規則以及影響該不動產的其他法律或合約」以及「土地的發展潛力以及周邊地區未來的土地利用趨勢」。

農業保育地役權是一項契約限制，包含了土地所有權人為了保護土地的農業性質和相關特色而自願在其財產上放置了一組土地使用限制。該地役權由土地所有權人轉交給土地信託或另一位合格的保育地役權持有人。

保護這些自然資源為社區帶來了重要的好處-保護了農場和森林的經營機會，以及保護了它們與野生動植物棲息地，水質和鄉村特徵相關的屬性。儘管土地所有者保留了該財產的所有權，但是農業保育地役權限制了該財產的使用和開發，以便保護該財產的農業和林業性質。

⁸² 參考自 New York Agricultural Land Trust 網站所公布之 Agricultural Conservation Easements and Appraisals (<https://www.nyalt.org/wp-content/uploads/NYALT-appraisal-fact-sheet.pdf>，取用日期：2021 年 2 月 1 日)。

估價對於房地產規劃、抵押從屬、出售保育地役權或為財產稅目的審查財產的評估價值來說是很重要的。如果評估符合專業估價操作通用規範(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP)，則該估價將被視為已按照公認的估價標準進行。這些標準可以在估價基金會(Appraisal Foundation)的網站(網址為www.appraisalfoundation.org)上找到⁸³。

另以美國華盛頓州霍特科姆縣(Whatcom County)所訂定之農業、林業與生態購買發展權計畫指導方針(Agricultural, Forestry, and Ecological Purchase of Development Rights PROGRAM GUIDELINES)為例，有關購買發展權(PDR)價值之估價報告是由獨立公正且合格的估價師進行評估，評估項目為農業使用、工業使用及/或生態保育使用的土地。一名合格的估價師應該持有華盛頓州的國家檢定估價師執照、開業證明及至少五年的估價經驗。估價師應提供敘述式或UAAR式的報告書，其內容必須包含專業估價操作通用規範(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP)、聯邦土地取得統一評估標準(Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisition, UASFLA)及與地方政府合約中指定的相關內容。估價報告是一本針對不動產進行的市價調查的報告，必須評估土地沒有使用限制下不包含建物的正價格及評估土地僅作農業使用的價格，二者之差別即為發展權價值。

另依前述農業、林業與生態購買發展權計畫指導方針，所有評估的價格以比較價格為主。若比較案例資料不足以推估農地之市價時，估價師得使用當地農地租賃價格(local farmland rental values)或資本化生產價格(capitalized production values)進行農地的價值推算。估價報告書中須對建物及改良物進行描述，然而這些建物的價值並不會被納入發展權價值的評估中。

依內政部營建署市鄉規劃局於民國96年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃(第二期)【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案，其建議未來政府從事國土保育地區補償最可行的三種制度為土地儲備制、保育地役權及發展權移轉。其中土地儲備制取得該等土地之所有權；保育地役權制度與土地儲備制最大差異，在於前者只取得土地權利中的一部分，藉由設定保育地役權之方式，取得該等土地之發展權；發展權移轉制度之基本構想，係部分土地因公益等因素，被劃為國土保育地區(送出區)，土地發展因而受到限制，對於無法使用的發展權，可透過出售或移轉之方式，轉移至可發展地區(接受區)。

⁸³ 同註 82。

以本研究前述國外案例為例，發展權通常是由政府機構或是其他組織（例如土地信託）為了適當目的而購買，其協議條款是具有法律的約束，在該不動產的契據上設定保育地役權，而由設定保育地役權所取得發展權之價格是由不動產估價師或是地方地役權估價系統進行估價，其金額等於現行市場上價值（例如可供作為住宅使用）與被限制開發後之價值（例如僅能做農作使用）之價差。

依本辦法第11條第1項第1款規定，非屬災害類型環境敏感區土地變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。依該計算公式，其補償費計算方式與國外依保育地役權制度進行補償之補償費計算方式相同，亦即以未變更編定前之土地市價與變更編定後土地價值間之差額進行計算。故依國外與保育地役權相關文獻之分析結論，可推定以現行本辦法第11條所載公式進行本案補償計算係屬合理可行，二者主要差別在於依照本辦法現行規定，無須依設定地役權（按：我國為不動產役權）方式取得既有合法可建築用地之發展權。至我國是否需以設定地役權（按：我國為不動產役權）之方式取得既有合法可建築用地之發展權，將於本節下一主題進行探討。

（二）變更補償費申請起始日

本辦法現行第10條第1項規定：「……土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日起，以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費。」

惟國土功能分區圖公告後即依本法進行管制，前開規定有無增加法律所無之限制，應再予釐清。另本案第1場座談會多數與會委員認為前開一年後始得申請之規定未盡合理且可能增加母法所無之限制。

依行政程序法第131條第1項：「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因5年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因10年間不行使而消滅。」既有可建築用地若經國土功能分區圖公告後變更為非可建築用地，即受有損失，故母法（本法）第32條第2項即規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」綜觀母法之相關規定，並無有關限制一定期間後才可申請變更補償費之規定，故本辦法原第10條第1項規定國土功能分區圖屆滿1年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制。故本辦法現行第10條第1項之規定應修正為土地所有權人得申請變更補償費之起始日為直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日。

(三)進行單位土地價格計算之價格日期不同

依過往文獻分析結論，可推定以本辦法現行第11條所載公式進行本案補償計算係屬合理可行，依該公式，非屬災害類型環境敏感區土地變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。惟進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期⁸⁴時間點不同（差距達5年以上⁸⁵）。

茲以需地機關取得公共設施保留地為例，都市計畫法對公共設施保留地之取得期限，原本規定：「公共設施保留地，在民國62年9月6日都市計畫法修正公布前尚未取得者，應自都市計畫法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多五年。逾期不徵收，視為撤銷。都市計畫法修正公布後，依都市計畫法指定之公共設施保留地，其取得期限應依前項規定辦理，並自指定之日起算（都市計畫法舊條文第50條第1項、第2項）。依該規定，公共設施保留地應於77年9月6日以前取得。惟因公共設施項目繁多，保留地之取得，所需經費龐大，非政府財力所能負荷，以致歷年徵收取得之公共設施用地速度緩慢，效果不張，加以規定公共設施保留地應於十年或十五年內取得，難與都市發展及實質建設相配合，因而77年7月15日都市計畫法修定，將上述取得期限予以刪除，亦即有關公共設施保留地之取得，已不再有期限之限制。

前述修定，固在維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要，與憲法並無抵觸（大法官釋字第336號解釋）。但政府若長年不取得，勢必嚴重影響土地所有人之權益。若需地機關欲以徵收方式取得該公共設施保留地，該公共設施保留地之土地所有權人應領取之現金補償及土地改良物補償費，主管機關應在徵收公告期滿後十五日內發給完畢。故相關地價補償、土地改良物補償係於徵收公告期滿後十五日內方能領取。為保障該等公共設施保留地所有權人之權益，該等公共設施保留地所有權人於政府依徵收（或協議價購）方式取得前，於持有期間或移轉時尚享有減免地價稅、免徵土地增值稅（實為不課徵土地增值稅）、免徵遺產稅或贈與稅、以地易地、抵繳遺產稅、抵繳贈與稅等稅賦減免。

⁸⁴ 按不動產估價技術規則第2條第7款，價格日期指表示不動產價格之基準日期。

⁸⁵ 全國國土計畫業經行政院於107年4月27日院臺建字第1070172823號函核定，內政部並於107年4月30日公告實施。按本法第45條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應於110年4月30日前公告實施，國土功能分區圖應於114年4月30日前公告實施；按實施國土計畫管制所受損失補償辦法第10條規定，土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日（115年5月1日）起，向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費。故二者之價格日期時間點差距達5年以上。

綜上，進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點差距達5年以上，應考慮其是否需進行相關價格日期調整。

茲以市地重劃、土地徵收、臺北市容積代金估價等價格計算為例，說明本案於計算「合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格」時，是否需進行價格日期調整（亦即將該價格調整至申請補償時之價格）。

(1)市地重劃價格計算

依據不動產估價技術規則第115、122-1條規定「市地重劃估價屬權利估價」，即非一般宗地正常市場價值之估價，同時，權利估價應考慮「契約內容、權利存續期間、權利登記狀況（重劃前後產權狀態自始至終均為原有及分配位置為原位次原則）、相關法令規定（平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法）」等影響權利價值之因素估計之。

依據市地重劃實施辦法第20條第1款，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價；依據市地重劃實施辦法第20條第2款，重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

有關重劃前後價格日期之決定，依內政部105年02月16日內授中辦地字第1051301565號函復中華民國不動產估價師公會全國聯合會略以：「查市地重劃係由土地所有權人按其受益程度共同負擔重劃區內之公共設施用地及興建費用，首重公平合理。在此前提下，重劃前後地價之查估結果，除應平衡重劃負擔，並應反映正常交易價格。重劃前地價除應接近重劃前市價外，並應反映各宗土地之差異情形，把握宗地間公平性前提下查估個別宗地價格；重劃後地價則預估開發後情形及地價可能上漲幅度，估計路線價格或區段價格，以計算負擔比率。其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、補償合理性，及開發之財務可行性，有其特殊之目的，與一般單純之估價作業尚有差異，故重劃前後地價之查估，除依不動產估價技術規則規定辦理外，仍須兼顧市地重劃作業之原則，以免造成窒礙難行之情形。」

準此，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期，尚屬適切；至於重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則上會落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故應就各重劃案自行評估該期間內之最適時點作為價格日期。至於委由不動產估價師辦理查估作業，其估

價方法及估價條件之擇定，則由估價師視重劃個案，依不動產估價技術規則之規定辦理。」

另土地所有權人於重劃後領取現金補償，其價格計算係規定於市地重劃實施辦法第53條，依該規定：「土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第53條之1規定存入專戶保管。土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第53條之1規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。」

綜上，市地重劃地價查估基準日，重劃前地價以重劃計畫書公告日為價格日期；重劃後地價以重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故應就各重劃案自行評估該期間內之最適時點作為價格日期。

(2)土地徵收價格計算

依據土地徵收補償市價查估作業手冊之規定，因市價會隨不動產市場交易狀況變動，故每年9月1日報送預定徵收資料以次年預定徵收之用地為限；屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。

土地所在地直轄市、縣（市）政府受理後辦理查估、評定等作業後，將評定之「徵收土地宗地市價清冊」、「市價變動幅度表」提供需用土地人。以9月1日為估價基準日之徵收市價評議結果，該價格適用於次年12月底完成發價案件。倘該案件之徵收計畫報送、徵收公告及發價中任一時間點係於下半年（7月1日起）辦理者，由需用土地人配合土地徵收條例第30條第3項規定，將先前取得之「徵收土地宗地市價清冊」所載評定市價，依查估辦法第27條已評定之6個月間市價變動幅度自行計算調整徵收補償地價，其宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

(3)臺北市容積代金估價

茲參考臺北市政府都市發展局規定之「容積代金估價報告書範本」，說明容積代金估價方法如下：

A. 估價基本公式

容積代金金額＝（含容積移入之基地價格－未含容積移入之基地價格）

a. 容積移入前之估價

未含容積移入之基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

b. 容積移入後之估價

含容積移入之基地價格指容積移入後之地價，基地容積率之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為接受基地最後審定之總樓地板面積。

B. 價格日期

價格日期為都市設計審議送件日。亦即計算含容積移入之基地價格之價格日期及計算未含容積移入之基地價格之價格日期同為都市設計審議送件日。

(四) 是否需進行價格日期調整

以本辦法第 11 條所載公式進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，其計算結果與進行徵收時之價格計算結果均屬於供作現金補償計算之依據，與重劃地價查估（重劃前地價查估在於反映重劃前各宗土地價值，重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益）評估結果主要係供作土地分配之依據有別。

依「實施國土計畫管制所受損失補償辦法總說明」中有關第 11 條第 1 項第 1 款變更補償費計算項目之說明，相關內容如下：

1. 合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格

直轄市、縣（市）國土計畫公告時，可建築用地及非可建築用地所屬國土功能分區及分布位置即大致確定，且斯時直轄市、縣（市）主管機關尚未公告國土功能分區圖，並未實質調整國土功能分區分類及使用地，是以直轄市、縣（市）國土計畫公告時尚未依本法實施管制，土地價格尚不受影響，故以該時間點之土地價格作為該土地原價值作為補償金額計算基礎，較符合檢討變更前之土地價

格；反之，如不以直轄市、縣（市）國土計畫公告時之土地價格，而以目前土地價格進行認定，因尚未確定可建築用地變更為非可建築用地區位及範圍，實務上並無法進行估價等作業。

2.申請補償時之單位土地價格

直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖時，應依該分區圖實施土地使用管制，可建築用地經變更為非可建築用地者，其價格自該公告起開始下降，價格下降幅度於該公告屆滿一年後將趨於穩定，以申請補償時之土地價格作為計算該土地變更補償費金額之基準，對民眾權益較為有利。

3.編定為非可建築用地之土地面積

以合法可建築用地實際變更為非可建築用地之面積，作為土地所有權人實際受損失之面積。

4.土地所有權權利範圍

土地所有權可能為共有關係，應按各該共有人所有權比例核算補償費金額。

前述之說明雖屬有理，惟可能忽略部分實際情形。以「申請補償時之單位土地價格」來說，前述說明指稱「價格下降幅度於該公告屆滿一年後將趨於穩定，以申請補償時之土地價格作為計算該土地變更補償費金額之基準，對民眾權益較為有利。」以對民眾權益較為有利之方式來認定，係屬合理，亦有相關法律條文可循。例如土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項，預定徵收土地之市價依土地徵收條例第 30 條第 2 項評定後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，其市價應於公告徵收前，比照平均地權條例施行細則第 63 條規定重新計算後，作為徵收補償地價之依據。但重新計算結果降低者，仍以原市價作為徵收補償地價之依據。惟民眾（土地所有權人）實際申請變更補償費之時間點並不一定係在公告屆滿一年之時，有可能在公告屆滿一年更久之後，屆時申請補償時之單位土地價格（變更編定後之單位土地價格）不一定不會波動。

另計算該變更編定前後價格之價格日期差距達 5 年以上，亦有違一般不動產估價實務上之作法。以前述臺北市容積代金估價為例，計算含容積移入之基地價格之價格日期及計算未含容積移入之基地價格之價格日期同為都市設計審議送件日。於都市設計審議送件日之時，該基地尚未依移入之容積進行或完成興建，惟為有一致之基礎及合理計算該基地應繳交之容積代金數額，乃將價格日期設定為都市設計審議送件日，計算該基地於當時容積移轉前後價值之差異。

為保障土地所有權人之權益，在依原本計算規定進行計算之前提下，本案似應比照土地徵收市價查估、臺北市容積代金估價之精神，於計算「合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格」時，可藉由地價指數等價格指數之變動情形進行價格日期調整，將變更編定前後之價格均以申請補償時之價格作為補償金額計算基礎。惟依照第 1 場座談會多數與會委員建議，國土功能分區及使用地依本法第 22 條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，規劃團隊爰建議應以國土功能分區圖公告之日作為價格日期，故本辦法第 11 條計算公式應配合以國土功能分區圖公告之日作為變更補償費查估之價格日期進行修正。

財產權為憲法所保障之基本權，此為憲法第 15 條所明定。本於財產權之社會義務性，憲法第 23 條規定國家基於公共利益之必要，得以法律限制之。因國家或行政機關合法行使公權力，致人民遭受特別犧牲者，應給予損失補償，始符憲法保障人民財產權之意旨（司法院釋字第 400 號及第 440 號⁸⁶參照）。而釋字第 747 號解釋亦基此認為因公共事業「穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲……者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。」另依行政程序法第 131 條第 1 項：「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因 5 年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因 10 年間不行使而消滅。」

綜上，國家基於公共利益之必要，得以法律限制人民之財產權；公法上之請求權，於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因 10 年間不行使而消滅。國土功能分區及使用地依本法第 22 條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，土地所有權人即可知其是否有損失，故本案於第 1 場座談會多數與會委員建議以國土功能分區圖公告之日作為價格日期應屬妥適。

另於決定變更補償費為何時，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估既有合法可建築用地之單位土地價格之市價、編定為非可建築用地時之單位土地價格之市價，並以國土功能分區圖公告之日為價格日期，於參酌查估結果後決定之。故修正後之計算公式已可合理反應土地所有權人於國土功能分區圖公告之日（知其有損失時）之變更補償費，已無須進行價格日期調整（因此時計算變更編定前後單位土地價格之價格時間點已相同）。

(五)變更補償費計算方式是否需予以簡化

⁸⁶ 釋字第 440 號解釋諭示：「國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」

1. 日本相關法令－取得公共用地損失補償基準細則－土地使用限制率計算程序之規定

經參考林英彥教授所著不動產估價實務問題解答，該書籍內有關「高壓電線下之土地估價、地下鐵路上之土地估價」等特殊不動產估價，均引用日本在「取得公共用地損失補償基準細則」中對於土地立體利用價值之相關規定，該等法令內容可供本案將來計算變更補償費時參考。茲將日本「取得公共用地損失補償基準細則」有關土地使用限制率計算程序之法令原文翻譯整理如後。

土地使用限制率計算程序

（土地使用限制率）

第 1 條 為了建立本標準第二十五條中所列的「根據土地使用受到阻礙的程度而適當確定的比率」（以下稱為「土地使用限制率」），制定本指南。

（土地利用價值）

第 2 條 土地的使用價值應在地上和地下三維分佈，並應根據所使用的土地類型為以下各項中列出的使用價值的總和。實用價值應根據附表1「土地的立體利用率分佈表」中指定的比率作為標準適當確定。

一、高度市街地內的宅地

建築物利用價值及其他利用價值（指在天空中使用通訊設施，廣告設施，煙囪和其他設施，掩埋地下特殊物體、對地下水的利用等。以下相同）。

二、高度市街地以外的宅地和類似地區（通常是指定為城市化區域或限制區域的高度市街地以外的區域）以外的城市區域中的居住用地或預期居住用地按建築物劃分的公用事業價值，地下公用事業價值和其他公用事業價值。

三、農業用地或林地

地上使用價值，地下使用價值和其他使用價值。

附表 1「土地的立體利用率分佈表」

土地の種別 容積率等 利用率等区分		宅 地						宅 地 見込地
		900%を超 えるとき	600%を超 え900%以 内	400%を超 え600%以 内	300%を超 え500%以 内	150%を超 え300%以 内	150%以内	
最有効 使用	建 物 等 利 用 率	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6
その他 使用	地 下 利 用 率					0.2	0.3	
	そ の 他 利 用 率 (δ)	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1
	(δ)の上下 配 分 割 合				1:1		2:1	

土地の種別 利用率等区分	農 地 林 地
地 上 利 用 率	0.9
地 下 利 用 率	
その他利用率(δ)	0.1
(δ)の上下配分割合	5:1

- (注) 1 建築基準法等で定める用途地域の指定のない区域内の土地については、当該地の属する地域の状況等を考慮のうえ、土地の種別のいずれか照応するものによるものとする。
2 土地の種別のうち、宅地の同一容積率での地下利用率については、原則として当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域以外の場合等に適用するものとする。
3 土地の種別のうち、宅地中、当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域の場合の建物等利用率については、当該地の属する地域の状況等を考慮して、上表の率を基礎に加算することができるものとする。
4 土地の種別のうち、農地・林地についての地上利用率と地下利用率との配分は、宅地見込地を参考として、それぞれ適正に配分するものとする。

(土地使用限制率計算方法)

第 3 條 土地使用限制率按以下公式計算。

一、對於前條第一項的土地

建築物的公用事業價值百分比 $\times \frac{B}{A}$ + 其他實用價值的百分比 $\times \alpha$

A：建築物使用中各樓層的利用率總和

B：因使用空間或地下空間而受到限制的每個樓層的利用率之和

α ：校正係數基於因使用空間或地下空間而受到限制的其他部分的高度或深度(在 0 和 1 之間定義)

二、對於前條第二項的土地

建築物的公用事業價值百分比 $\times \frac{B}{A}$ + 地下公用事業價值百分比 $\times p$ + 其他實用價值的百分比 $\times \alpha$

A、B：根據前一項規定。

p：地下使用深度的地下極限率

α ：根據前一項規定。

三、對於前條第三項的土地

地面公用事業價值的百分比 $\times q$ + 地下公用事業價值百分比 $\times p$ + 其他實用價值的百分比 $\times \alpha$

q ：由於空間或地下用途而被限制在地面使用的零件的利用率百分比

p ：根據第二項的規定。

α ：根據第一項的規定。

（建築物使用中各樓層的利用率）

第 4 條 通常，在計算前條規定的建築物使用中每層的利用率時，建築物的層數和用途應為最有效利用土地時的層數和用途，以及層數和用途應相同判斷時應綜合考慮以下各項：

- 一、該地區現有建築物的樓層數和用途。
- 二、該地區近年來建造的標準樓層數和建築物用途。
- 三、通過將土地的建築面積比除以土地的建築覆蓋率而獲得的值的樓層數。
- 四、相對於該地區城市規劃中建築物覆蓋率的標準實際使用建築物覆蓋率的狀況。
- 五、在該區域內使用區域。
- 六、該地區的未來趨勢等。

建築物各層的利用率是通過對該區域和類似地區最近建造的建築物的各層收集大量的租金或銷售價格等，並對其進行分析來計算的。在這種情況下，對於高度市街地內的居住用地，可以使用附表2「按建築等級劃分的使用率表」作為參考。

附表2「按建築等級劃分的使用率表」

階 層	A 群	B 群	C 群			D 群
9	32.8		30.0	30.0	30.0	↑
8	32.9		30.0	30.0	30.0	
7	33.0		30.0	30.0	30.0	
6	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	
5	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	
4	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	
3	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	
2	61.5	79.4	70.0	70.0	30.0	
1	100.0	100.0		100.0		
地下 1	55.7	52.9		60.0		100.0
地下 2	33.1			40.0		

A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所（例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある。）使用となる建物

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所（又は店舗）で大部分の上階が住宅使用となる建物

D群 全階住宅使用となる建物

注1 本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。

2 本表の指数は各群の一応の標準を示すものであるから、実情に応じ補正は妨げない。特に各群間の中間的性格を有する地域にあっては、その実情を反映させるものとする。

3 本表にない階層の指数は本表の傾向及び実情を勘案のうえ補足するものとする。

4 本表は各階層の単位面積当たりの指数であるから、各階層の床面積が異なるときは、それぞれの指数と当該階層の床面積との積が当該階層の有効指数になる。

5 C群の[]内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。

（地下深度限制率）

第 5 條 第3 條規定的每個深度的地下極限率，應按1 到10 米為單位提供的每個深度等級計算，直到考慮到當地條件等確定的某個深度為止。每個極限值應以恆定的速率減小深度級別，最淺深度級別的每個深度的地下極限率應計算為1。

（農用土地等的地面利用）

第 6 條 根據第3 條的規定，限制地面使用的部分的利用率取決於當地情況，並考慮到農業用地和林地中農業設施所需的高度，立木的樹高的最大值，應通過確定每種高度和高度的利用率來適當確定。

（利用空間或地下的剩餘土地補償）

第 7 條 當通過使用屬於同一土地所有者的土地的一部分空間或地下空間阻礙剩餘土地的使用時，與剩餘土地有關的損失的補償金額的計算應基於以下公式。

土地價格×建物利用限制率×剩餘土地補償面積

剩餘土地補償面積=剩餘土地面積－可能建築面積

可能建築面積：將考慮剩餘土地的建築物覆蓋率，圖像區域條件，周圍環境以及與直接限制部分的關係來適當地確定。

建物利用限制率：擬使用土地的土地使用極限率（不包括與公用事業價值有關的其他極限率）

2. 加成後公告土地現值總額低於一定金額土地之變更補償費計算探討

(1) 單位土地變更補償費是否可依公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格之一定比率計算

由國外設定保育地育權相關文獻，計算變更後土地價值時，可由不動產估價師依照變更後實際市場價值（例如僅能供作農業使用）進行計算，茲以Lassner於1998年所著”Valuing agricultural conservation easements” 為例，其於該期刊文章中列舉了下列位於El Sur Ranch之案例：

1996年底，加州蒙特雷縣的監事會同意購買3,550英畝El Sur Ranch的開發權。El Sur Ranch 曾經是西班牙的一塊土地，總面積為7100英畝，是沿著卡梅爾高地和聖西蒙赫斯特城堡之間70英里大蘇爾海岸線的最大的私有財產。該物業包括五英里的海濱土地，已於1980年代初被提議開發為擁有100個房間的酒店，餐廳和98 個單戶住宅。1984年，加州沿海委員會拒絕了業主與蒙特雷縣達成的協議，這一想法陷入僵局。成功的商業發展努力也被證明是徒勞的。

最後，經過數年的談判，財產所有人同意將開發權出售給蒙特雷縣，同時保留財產的所有權。當地和全州範圍內的環保組織施加壓力，要求保持海岸線的原始狀態，再加上1988年加利福尼亞州發行債券的資金支持，使蒙特雷縣可以談判

達成業主和社區都可以接受的解決方案。在購買保護地役權之前，這塊3,550英畝的土地估價為1,540萬美元，或每英畝4,338美元。儘管該物業具有農業用途，但在現有分區下，該物業所有者最多可以細分53個居住地。在“之前”條件下，評估的價值是住宅細分開發項目中最高和最佳的物業。該財產在「之後」狀態下的評估價值為390萬美元，約合每英畝1100美元，其中除繼續用於農業用途的所有開發權。保護地役權的價值計算如下：

設定地役權前的評估價值 (A)：\$ 15,400,000 (住宅用地類型)

設定地役權後的評估價值 (B)：\$ 3,900,000

保育地役權之價值 (C=A-B)：\$ 11,500,000

每英畝保育地役權之價值 (四捨五入)：3,240美元

另該保育地役權之價值佔原地價之比例 ($D=C/A$) 約為74.68%。

惟依日本「取得公共用地損失補償基準細則—土地利用制限率算定要領」及國內「台電公司輸電線路地下土地補償研究」、國內現行捷運之穿越補償實務作業程序(如「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之規定)，進行相關補償費用計算時，係先計算土地之市價，再依照受限程度乘以一定比率進行補償費(例如地上權補償)之計算。另給予補償費若無設定不動產役權或地上權，僅於土地謄本標示部註記，則補償費用將予以減半。

另依內政部營建署市鄉規劃局於民國96年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃(第二期)【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案，該計畫在案例模擬上係依地價之百分比作為地役權之估算，並設定不同的地價百分比作為情境模擬之依據。保育地役權皆以土地儲備制補償地價之20%、50%、80%⁸⁷(分高、中、低三級，共計3個試算價)計算。

在國外，保育地役權價格之估計仍有一定難度，其價格之變動幅度也相當大。例如在美國的麻薩諸塞州(Massachusetts)，地役權之價值約為原地價之13%~95%(Stockford, 1990)，而根據一項加州(California)針對14個以地役權保育農地之

⁸⁷ 在國外保育地役權價格之估計仍有一定難度，其價格之變動幅度也相當大。例如在美國的麻薩諸塞州(Massachusetts)，地役權之價值約為原地價之13%~95%(Stockford, 1990)，而根據一項加州(California)針對14個以地役權保育農地之公私有機構作的調查，地役權之價值約在原地價之25%~85%，不過大部分地役權之取得價格大約介於原地價之40%~60%間(James, 2000)。然而，保育地役權之價格高低，仍需視地役權之設定內容為定，當其限制越多，地役權之取得價格越高；若地主保留之權利越多，取得地役權之成本自然越低(Lassner, 1998)。

公私有機構作的調查，地役權之價值約在原地價之25%~85%，不過大部分地役權之取得價格大約介於原地價之40%~60%間（James, 2000）。然而，保育地役權之價格高低，仍需視地役權之設定內容為定，當其限制越多，地役權之取得價格越高；若地主保留之權利越多，取得地役權之成本自然越低（Lassner, 1998）。茲將前述內容之國外參考文獻整理如下。

1. Stockford, D. C. (1990), Property tax assessment of conservation easements, Boston College Environmental Affairs Law Review, 17: 823.
2. Boykin, J. H. (2000), Valuing scenic land conservation easements, Appraisal Journal, 68(4): 420-426.
3. Lassner, J. A. (1998), Valuing agricultural conservation easements, Appraisal Journal, 66(2): 144-149.

故於實務上，變更補償費應可由變更編定前後單位土地價格之價差來計算或由變更編定前單位土地價格之一定比率進行計算。

3. 都市計畫土地使用變更回饋審議原則有關加成計算後公告土地現值總額低於一定金額土地之折繳代金計算規定

(1) 臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則

該原則第 5 點第 2 項前 2 款規定：

以折繳代金辦理回饋者，其回饋方式如下：

- A. 應回饋之土地面積一千平方公尺以下者，由本府委託一家專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金＝（申請基地面積×回饋比例）×（經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。
- B. 應回饋之土地面積超過一千平方公尺者，經都市計畫委員會同意得繳納回饋金者，由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算。回饋代金＝（申請基地面積×回饋比例）×（經三家專業估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。

(2) 桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則

該原則第 5 點第 3、4 款規定：

申請人擬回饋之公共設施用地或可建築土地，經本府評估其區位、規模或種類不符需求、面積小於一千平方公尺或情況特殊者，經本市都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。

前項回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，該市價以本府委託三家專業估價者公會查估之變更後土地價格最高值計算，查估所需費用由申請人負擔。回饋代金數額經初估低於新臺幣五十萬元（變更範圍×負擔公共設施用地比例×當期鄰近之變更後分區公告土地現值一點四倍），得改以由本府委託一家專業估價者查估市價，本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。

4.計算方式是否需予以簡化

本研究原參採現行各直轄市、縣市有關都市計畫土地使用變更（或土地變更、變更負擔……）回饋審議原則、日本「取得公共用地損失補償基準細則—土地利用制限率算定要領」、國內「台電公司輸電線路地下土地補償研究」、國內現行捷運之穿越補償實務作業程序（如「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之規定）等資料後，原建議初估之變更補償費金額低於一定金額時，本辦法應於第 11 條第 3 項增加其計算公式可簡化之規定，將變更補償費金額由變更編定前之單位土地價格之一定比率進行計算⁸⁸。所稱一定金額、一定比率，由直轄市、縣（市）主管機關視地方實際需要訂定之。

惟依本案第 1 場座談會會議記錄，部分委員認為，考量行政作業穩定性，前開一定金額或一定比率應由中央主管機關明訂或律定數值區間，以利地方政府遵循；部分委員認為，本辦法第 11 條已規定委託不動產估價師查估市價，倘又採簡化作業辦理，是否與該辦法意旨保障民眾權益採逐筆宗地查估價格目的有所扞格。

⁸⁸ 以臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則之規定為例，變更前若屬非市場用地之公共設施保留地，變更後若屬「容積率 200%以上未達 300%」之住宅區土地，應回饋比例為 30%，若依回饋前後土地等值之原則進行計算，則回饋前土地面積×回饋前土地單價=回饋後土地面積×回饋後土地單價。因回饋後土地面積為回饋前土地面積之 70%（=1-30%），故回饋前土地面積×回饋前土地單價=回饋前土地面積×70%×回饋後土地單價，則可求得回饋前土地單價=回饋後土地單價×70%。若將「變更補償費=變更編定為可建築用地後之土地價格－變更編定前之非可建築地價格」之概念套用於此，則可將「回饋前原土地面積×（回饋後土地單價－回饋前土地單價）」之計算結果視為變更補償費。計算後，變更補償費=回饋前原土地面積×（回饋後土地單價－回饋前土地單價）=回饋前原土地面積×（回饋後土地單價－回饋後土地單價×70%）=回饋前原土地面積×回饋後土地單價×30%。將該結果除以回饋前原土地面積，則單位土地變更補償費=回饋後土地單價×應回饋比例=變更編定為可建築用地後之單位土地價格×應回饋比例。

經重新檢視，考量本辦法第 11 條第 1 項計算公式若依前述變更補償費價格日期、價格日期調整之說明進行修正，不動產估價師於查估本辦法第 11 條第 1 項第 1 款所定單位土地價格之市價時，已可依該修正後之計算公式合理計算土地所有權人於國土功能分區圖公告之日（知其有損失時）之變更補償費，另參採本案第 1 場座談會委員所提保障民眾權益採逐筆宗地查估價格之見解，依原計算公式詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，故原計算公式無須再進行簡化。

(六)經提存之變更補償費是否應給付利息

本辦法第 10 條就「可建築用地變更為非可建築用地之損失補償」係以申請制辦理，係因該補償經費來自內政部國土永續發展基金，依本法第 44 條第 2 項規定，本法施行後 10 年內由政府循預算程序撥款予該基金之總額不得低於新臺幣五百億元，且應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥。是以，該五百億元之基金來源並非一次到位，須透過土地所有權人申請補償，核算補償費金額，視各該年度補償費金額需求再行籌編相關經費。

經參考現行之相關法令，以土地徵收條例為例，其第 26 條第 1 項、第 2 項規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，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。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應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。前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。」依前述「保管專戶儲存之補償費應給付利息」之規定可知，其給付個別土地利息之期間係始於土地徵收補償費儲存至保管專戶後，非始於個別土地得由興辦事業之需地機關依相關法令進行徵收程序，蓋興辦事業之需地機關得依相關法令進行徵收程序時，仍尚未取得該個別土地。

另參照本辦法第 13 條及提存法第 12 條、提存法施行細則第 37 條，申請人應於主管機關以書面通知變更補償費領取日起 90 日內領取變更補償費，屆期未領取者，依法提存，且提存金應給付利息，以實收之利息照付，於聲請取回或領取提存款時，由聲請人逕向該管法院所在地代理國庫之銀行請求計算給付。

綜上，本研究建議，本案應以國土功能分區圖公告之日作為計算變更補償費之價格日期，方能合理反應土地所有權人於國土功能分區圖公告之日（知其有損失時）之變更補償費，此時已無須進行價格日期調整（因此時計算變更編定前後

單位土地價格之價格時間點已相同)。而申請人屆期未領取變更補償費者，主管機關應依法提存，且儲存於保管銀行之補償費應給付利息。以實收利息照付。

三、變更補償費行政執行方式探討

(一)保育地役權之操作程序

保育地役權之實施程序，依各地區之特性及當地需求而不同，但一般具有下列基本步驟（如圖3-2-1所示），（Diehl, 1988；林志昌，2006）：

1.與所有權人初步檢視設定區之前置作業

與設定區所有權人共同檢視，以決定設定地役權是否適當。第一步驟為聚集設定區所有土地所有權人，在此一階段中，需釐清兩項重要的問題：

A.該設定地區是否符合保育機構的設定目的。

B.為了保護重要的資源，地主是否願意接受其對財產權之限制。

2.保育機構決定是否購買取得地役權

一旦決定進行保育地役權的設定，即應開始考量財務及後續工作，此一決策需透過群體方式進行。以徵收取得土地或有償購買地役權而限制土地利用方式，均是支付價金來購買土地或土地的部分權利，兩者的取決除了考慮購買地役權所支付的價金應低於購買土地所需價金外，尚有其他考量因素，其中最重要的即是總成本的概念，上述購買地役權的取得價金可以視為總成本的直接支付部分，而一個完整的地役權尚須包含後續改良、監督及處理等間接成本，反觀徵收僅有第一次的直接給付，因此，在考慮採行保育地役權為保育工具時，應詳細考慮總成本與效益是否值得。

3.建議土地所有權人向專業人員尋求諮詢服務

保育地役權的設定將會影響到土地所有權人的法律權利義務及土地稅賦等相關問題，例如：若地役權為捐贈，其捐贈部分可獲得所得稅之減免。這些過程都會需要法律與會計等相關專業的協助，抑或土地的估價需要估價師等。透過諮詢專業人士，地役權人對本身之權利與義務將更明瞭。

4.基本資料的收集與彙整

對可能設定保育地役權之地區進行基礎資料之蒐集與整編，透過這些資訊，可得知地區的保育價值、保護目的是否符合資格、地役權限制內容如何訂定、後續維護、管理、監測等相關保育地役權中相當重要的項目。

例如一宗土地若透過捐贈，依照聯邦稅法規定，捐贈之土地需符合娛樂用地、生態保護、開放空間、與歷史古蹟等資格才得以獲得稅額減免。因此在土地取得過程中，必須透過有系統的資料蒐集與現況特徵的整合，以確實瞭解土地真正的保育價值為何，及日後監控管理之相關考量依據，此項工作通常由地役權購買者來負責。

5.地籍產權資訊的確認

透過土地相關地籍資訊的蒐集，確定合法的所有權者與財產權的擁有者，以確認土地權力之優先性。另外，若有需要，預先評估土地（未設定地役權部分）未來細分之可能性，因鄰近土地將來的發展也有可能影響設定區的保育安全，而基礎的產權調查乃包括了以下三項：

- A.確認土地的合法所有權人。
- B.土地產權中是否有其他權力具有先買權或優先權。
- C.土地的其他取得障礙（如抵押貸款等）。

6.抵押貸款的處理

設定與接收保育地役權前，某些土地可能已存有抵押貸款之設定。爾後，若土地所有權人放棄土地的回贖權利（foreclose），設定之保育地役權可能會因此而減失，對地役權之設定具有相當大之風險。因此，此時對於已存在抵押貸款之土地，必須與土地之債權人透過協商，在其同意退讓求償順位（subordinate）後，才得設定地役權保育方案。

7.協商保育地役權之內容並草擬方案

此步驟為設定一個保育地役權之重點，方案中雙方都有其最基本之需求與限制，例如：土地所有權人希望未設定地役權之土地依舊能興建住宅，但地役權接受者通常希望設定區之鄰近能禁止發展，以免未來透過細分，而對設定區有保育上之威脅。此需透過雙方不停的協商，以確定能對保育地有相當限制，並確實符合保育之目的。透過協商，在雙方相互滿意的協議下，將會透過專業的律師草擬契約等文件，以求嚴謹。

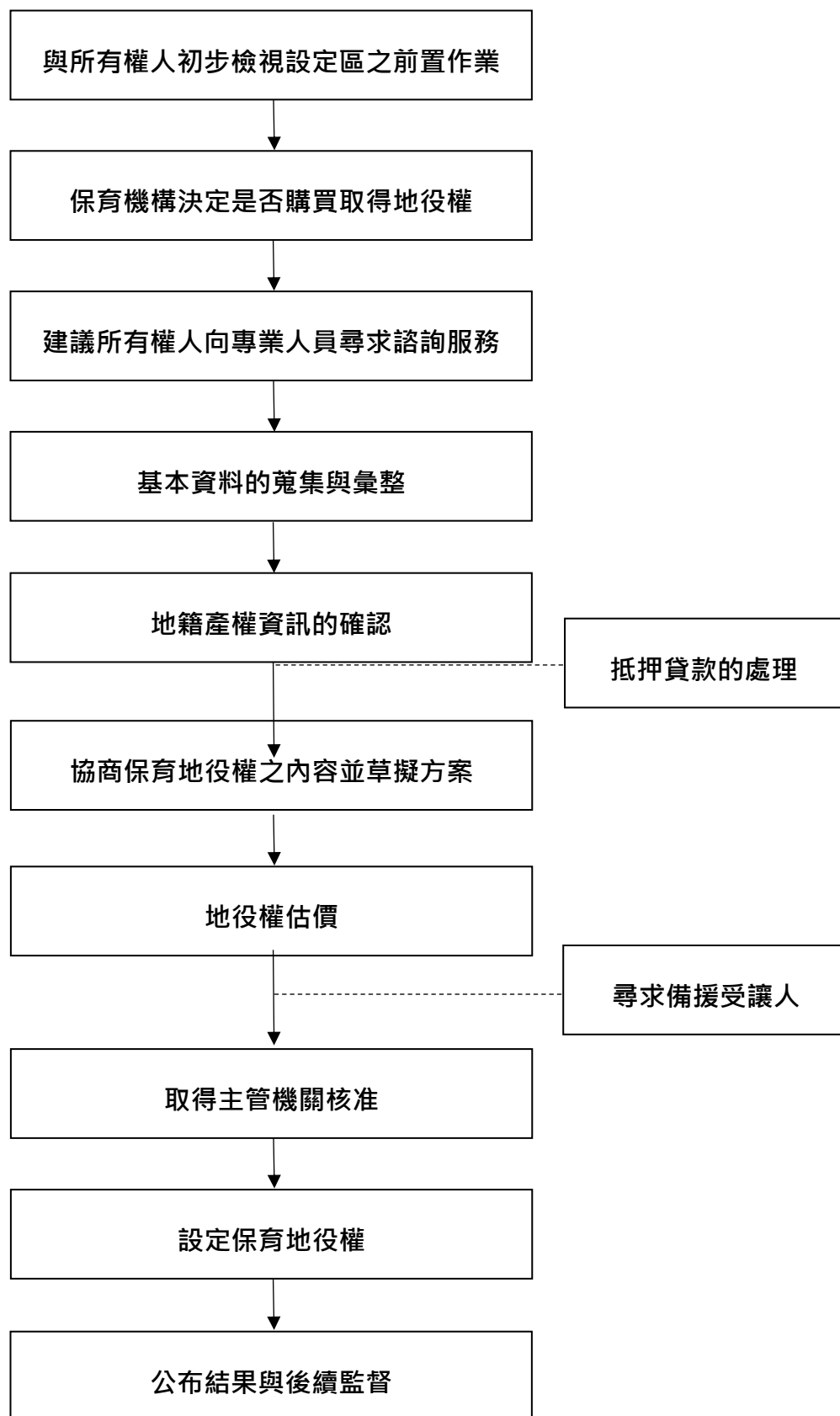


圖 3-2-1 保育地役權設定程序圖

(二)台灣電力股份有限公司相關研究計畫之研究成果

台灣電力股份有限公司101年度「台電公司輸電線路地下土地補償研究」研究計畫為針對因架空線路或地下電纜通過進而造成土地使用受到限制之權益受損對象，研究合理之補償方法與補償方式。該研究案除針對補償性質之法源進行探討外，亦對損失補償之給付進行研究。

本案為針對實施國土計畫管制所受損失補償對象進行補償方法及方式之研究，研究對象為既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地，而受有損失者。故研究對象之性質與台電研究案之研究對象同屬因外在條件之改變而造成土地利用之權益受損而有補償之需求者。故「台電公司輸電線路地下土地補償研究」有諸多研究成果可供本案參考，茲將該研究可供本案參考之研究結果說明如後。

1.公用事業有關用地取得方式、補償範圍與費率、補償對象

國內大眾捷運系統之「大眾捷運法」及其子法「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規範了「穿越土地空間範圍地上權」或者稱為「區分地上權」。大眾捷運法為國內處理區分地上權之濫觴，將土地立體空間使用權概念導入，提供大眾捷運在經過土地上方或下方空間的補償法源。有關使用土地上方或下方空間相關規定，皆是參考大眾捷運法而訂立。在土地空間使用上，除保障土地所有權人的權利，也讓需用土地人不用徵收土地所有權，而可以使用土地的地上或地下空間。該研究將國內公共事業（自來水、捷運、高鐵、電信等）有關用地補償之法源、用地取得方式、補償對象、補償範圍與補償率等彙總分析之結果如表3-2-3、表3-2-4、表3-2-5所示。

表 3-2-3 國內公共事業（自來水、捷運、高鐵、電信等）用地補償之法源、用地取得方式及補償對象比較表

適用機關	自來水業	大眾捷運系統	高鐵	電信業
法源	土徵條例	土徵條例+ 大捷法	土徵條例+ 獎參條例	土徵條例+ 電信法
目的	公共利益	捷運	交通建設	電信事業
公私有土地	私	公、私	公、私	公、私
用地取得方式	私有土地：協議地上權、徵收地上權。	私有土地：註記、協議取得地上權、徵收地上權。	公有土地：協議地上權。 私有土地：協議設定地上權、徵收地上權。	無規定
協議主體	需用土地人	大眾捷運主管機關	地方政府	電信業者
請求徵收所有權之期間	自施工之日起至完工後一年內	自施工之日起至完工後一年內	自施工之日起至完工後一年內	無規定
補償對象	土地所有權人	土地所有權人	土地所有權人	無規定

資料來源：「台電公司輸電線路地下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

表 3-2-4 國內公共事業（捷運、高鐵等）穿越地上高度之地上權補償率彙整表

工程構造物之下緣距地表高度	地上權補償率
0 公尺—未滿 9 公尺	70%
9 公尺—未滿 15 公尺	50%
15 公尺—未滿 21 公尺	30%
21 公尺—未滿 30 公尺	15%
10 公尺以上	10%

資料來源：「台電公司輸電線路地下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

表 3-2-5 國內公共事業（捷運、高鐵等）穿越地下深度之地上權補償率彙整表

工程構造物之上緣距地表深度	地上權補償率
0 公尺以上—未滿 13 公尺	50%
13 公尺—未滿 16 公尺	40%
16 公尺—未滿 20 公尺	30%
20 公尺—未滿 24 公尺	20%
24 公尺—未滿 28 公尺	10%
28 公尺以上	5%

資料來源：「台電公司輸電線路地下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

2.主要國家電業線下補償作法

該研究調查國外包括日本、韓國、香港、中國大陸，澳洲、紐西蘭及加拿大等國家對輸電線路線下補償的具體作法，從法源、補償對象、權利取得方式、補償率及補償範圍，如表 3-2-6 所示。其中權利取得方式，中國大陸因土地屬國家所有，因此沒有所謂地上權或區分地上權或不動產役權等問題，其餘的國家均登記為地役權(easement)，我國正式名稱為不動產役權。輸電線路線下補償範圍，如澳洲、加拿大等土地寬闊且平均土地價值較低的國家，補償範圍訂得較寬。相反的，如日本、韓國等人口平均密度高，且平均土地價值較高的國家，其補償範圍訂得較為狹小。當然，電壓高的輸電線路一般補償範圍訂得較寬。反之，電壓較低的，其補償範圍訂得較小。無論如何，各國所訂範圍準則均以安全考量（如對人體的碰觸及電磁場影響）為重要基礎。又土地市場價值，各國亦有不同作法，有些採用土地供需雙方協議的價格，有些採用聘請 2 個或 3 個估價師之估計值的平均值作為土地之市場價值。

表 3-2-6 主要國家電業線下補償作法分析比較彙整表

國家	日本	韓國	香港	中國大陸	澳洲	紐西蘭	加拿大
法源	民法、土地徵用法、電業法、公共用地取得損之補償基準	公共事業土地徵用法、電業法	供電網絡（法定地役權）條例、土地註冊條例	中華人民共和國土地管理法、中華人民共和國電力法、電力設之保護條例、地方制訂辦法	昆士蘭省：電力法、土地徵收法 新南威爾斯省：土地徵收法 維多利亞省：土地徵收法	土地徵收法、公共事業法	土地徵收法
線下補償對象	地主、承租人（如無特殊約定而侵害承租人的權利）	地主	地主	地主	地主	地主	地主
線下補償電廠取得土地權利	地役權	地役權	地役權	無，土地國有	地役權	地役權	地役權
線下補償費率	估價，主要為輸電線路對於土地空間所產生的阻礙率乘以市場價格 輸電線經過地占總比率：20%~80%； 阻礙率：0.1~0.5	估價；二位估價平均值 所有權：100%； 地上權：70%； 租賃：50%	估價，雙方協議其補償價格	依照各地方政府拆遷補償辦法，拆遷房屋、評估其市場價值。 地上物補償	估價：雙方協議補償價格	估價：雙方協議補償價格	估價：雙方協議補償價格 所有權：100% 地役權：75%
線下補償範圍	輸電線路所對應造成的阻礙率。 輸電線路範圍正負三公尺。	輸電線路安全距離：三公尺	無相關規定	由於輸電線路下不能有永久建築，依照安全規則： 1~10k 5m 35k~110k 10m 154k~330k 15m 500k 20m	維多利亞省：地役權範圍 電壓 迴路 範圍 500kv 雙迴線 60m 500kv 單迴線 65m 330kv 單迴線 58m 275kv 雙迴線 50m 220kv 雙迴線 40m 65kv 雙迴線 30m	無相關規定	無相關規定

資料來源：「台電公司輸電線路線下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

3. 輸電線路線下土地補償水平空間範圍

該研究參照與我國國土條件、法律體系、居住型態相近之日、韓國家的輸電線路線下土地補償水平空間作法，並考量經濟部能源局所制定的「屋外供電線路裝置規則」之架空電線所應有安全間隔距離及私有土地權利限制（損害）最小化原則等，訂定輸電線路線下土地補償水平空間範圍，如表 3-2-7 所示。

表 3-2-7 輸電線路下土地補償水平空間範圍彙整表

架空線路或地下電纜	水平空間範圍
架空線路	69kv 輸電線兩側外加 3 公尺 161kv 輸電線兩側外加 3 公尺 345kv 輸電線兩側外加 4 公尺
地下電纜	1.輸電線管路、洞道、箱涵之設計寬度兩側各加 1 公尺。 2.以潛盾方式施設者，以地下電纜構造物之外緣各加 3 公尺。

資料來源：「台電公司輸電線路地下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

4.輸電線路經過土地的補償方式、補償率建議

該研究依國內外案例的整理，並參酌國內土地徵收條例、大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法等權利徵收的規範，且根據土地使用彈性、公用地役性及輸電線獨有特性，再經數次座談會學者專家對地上權、區分地上權、不動產役權等適法性討論之綜合意見，輸電線路經過土地的補償方式建議如表 3-2-8 所示。

表 3-2-8 輸電線路經過土地的補償方式建議彙整表

架空線路或地下電纜	權利取得方式
架空線路	設定不動產役權
地下電纜	設定區分地上權

資料來源：「台電公司輸電線路地下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

有關輸電線路地下土地合理補償費率，該研究經參酌「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」所訂補償率，並經多次座談會學者專家的意見，建議以土地徵收條例為主要依據，並參酌現行公共建設相關補償規定（如大眾捷運法之補償辦法）之費率規範基礎，來調整規範適合輸電線下補償之費率。另，高壓輸電線的架空高度約介於 18~24 公尺，地下電纜深度約介於 3~5 公尺間，故無論是架空高度或電纜深度，各自彼此間差距不大，故建議各自可採用單一（固定）費率來規範。相關補償率建議說明如下列 3 點所示，並將其彙整如表 3-2-9 所示。

- (1) 架空線路經過土地以不動產役權設定，補償費率建議為市價的 16%。
- (2) 地下電纜經過土地以區分地上權設定，因多位在地下 3~5 公尺，補償費率建議為市價的 24%。
- (3) 註登記簿之標示部上註明「輸電線路穿越地」，此對於土地使用的限制最小，僅會影響部分的交易價值與心理，但仍應給予補償。建議架空線路註記之補償

費率為市價的8%；地下電纜註記之補償費率為市價的12%；並於土地登記簿標示部註明「輸電線路穿越地」。以上市價均為經地價評議委員會評定之市價。亦即補償地價基準以地價評價委員會評定之市價為基準。

表 3-2-9 學者專家座談會意見研擬補償率

權利登記方式	建議補償率
協議	(1)架空線路 不動產役權補償率為市價的 16%
	(2)地下電纜 區分地上權補償率為市價的 24%
	(3)註記 架空線路註記補償率為市價的 8% 地下電纜註記補償率為市價的 12% 並於土地登記簿標示部註明「輸電線路穿越地」
徵收	(1)架空線路 不動產役權補償率為市價的 16%
	(2)地下電纜 區分地上權補償率為市價的 24%

資料來源：「台電公司輸電線路線下土地補償研究」研究計畫，本研究整理。

5.該研究案針對設定不動產役權之說明

為因應時代趨流及未來電業發展的需要，原電業法第51條至第56條條文已無法滿足，因此必須於電業法第51條單獨立法時予以全面檢討修訂。輸電線路線下土地的徵收，其最源頭的法源為土地徵收條例，若涉及不動產役權之徵收，此條例內目前尚無規範，除非建議修改土地徵收條例，否則無「不動產役權」的徵收，故輸電線之架空線路線下土地徵收，若採不動產役權方式登記，恐有適法性問題。

(三)實務上註記之操作程序

1.捷運之穿越補償實務作業程序

前述「台電公司輸電線路線下土地補償研究」亦依現行「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」，說明捷運之穿越補償實務作業程序。內容如下：

- (1)穿越空間公告：以捷運工程構造物之外緣兩側各加3公尺為使用邊界。
- (2)地籍逕為分割：依都市計畫樁位辦理。
- (3)查明分割後各筆土地穿越地下深度。
- (4)設定地上權或註記土地登記簿：

A.依「臺北都會區大眾捷運系統工程穿越土地設定地上權或註記土地登記簿處理基準」辦理。

B.捷運站體明挖施工（使用地表）－設定地上權，捷運路線潛盾鑽掘（無須地表施工）－註記土地登記簿。

C.核計補償費

a.地上權補償：公告土地現值×地下深度補償率。

b.註記補償：公告土地現值×地下深度補償率×50%。

c.以上均依徵收土地加成補償標準加成補償。

(5)補償程序

A.設定地上權：先行協議，協議不成辦理徵收。

B.註記補償：於土地登記簿標示部註明「捷運系統工程穿越地」，通知所有權人辦領補償費同時副知他項權利人。

舉例：穿越臺北市轄區土地每平方公尺公告土地現值為100,000元，穿越面積為100m²，土地權利範圍為全部，穿越深度為地下12公尺時，其補償費為100,000元/m²×100m²×50%×50%×140%=3,500,000元。

2.109 年度土地登記審查手冊之規定⁸⁹

茲將 109 年度土地登記審查手冊中有關「註記登記」之相關規定說明如下：

(1)土地所有權人依「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」第 6 條⁹⁰規定持土地登記申請書向地政機關申請辦理註記登記，以「註記」為登記原因並以一般注意事項代碼「00」，將註記內容登載於該土地標示部之其他登記事項欄。登載內容：「已與經濟部或 00 鄉(鎮、市、區)締結行政契約並領取水質金」。

⁸⁹ 鑑於土地登記具有專業性、技術性，且審查為完成登記前之重要程序，其所牽涉法令廣泛而繁複，為提供各地政事務所審查同仁於審查案件時齊一標準，減少錯誤情事發生，保障民眾財產權益，內政部爰於 91 年 5 月、93 年 12 月編印「土地登記審查手冊」。

⁹⁰ 水質水量保護區土地受限補償金發放標準第 6 條規定：「受理締結行政契約之公告期滿，無人提出異議，或異議不成立時，由鄉（鎮、市、區）公所以書面通知土地所有權人締結行政契約。前項契約締結後，契約當事人應共同填具土地登記申請書，並由土地所有權人代表向地政機關申請辦理已與經濟部或某鄉（鎮、市、區）公所締結行政契約並領取水質水量保護區土地受限補償金，政府機關不再對同一土地發放水質水量保護區土地受限補償金之註記。」另同辦法第 7 條第 1 項規定：「土地所有權人應於依前條第二項完成註記後，始得檢具土地註記相關證明文件，向受理土地受限補償之鄉（鎮、市）公所領取補償金。」

已有前項註記之標的仍可辦理移轉登記，惟應將該註記內容轉載。(內政部 94 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0940726297 號函)

(2)大眾捷運系統工程穿越地註記事宜

A.大眾捷運系統工程穿越之空間範圍無設定地上權之必要者，由需地機關囑託於土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「捷運系統工程穿越地，依 oo 縣市政府 oo 年 oo 月 oo 日 oooooo 號函辦理」。(內政部 80 年 9 月 6 日台(80)內地字第 8071692 號函)

B.如以徵收或設定特定空間範圍之地上權應於他項權利部其他登記事項註記「本件地上權係設定於特定空間範圍，其範圍詳見位置圖」。(內政部 88 年 11 月 5 日台內中地字第 8886378 號函)

(3)不動產役權登記時，應於供應不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。(土地登記規則第 109 條)

(四)我國變更補償費行政執行方式之建議

地役權（按：現行已改為不動產役權）在我國法令系統中，為民法所規範，民法係民事關係之準據法，主要係規範私法契約行為，公用地役權為公法上之物權，因此，民法不得作為公用地役權之準據法（蔡志方，1994）。由於保育地役權的實施精神與必要條件，乃透過地主與地役權接收者兩造當事人間之權利義務規範，限制地主日後對於該地之使用程度，並賦予地役權接收者合法監督管理之依據。然而，我國在缺乏民間團體的保育下，地役權接收機關的定位主要還是政府機關為原則。因此在地役權契約兩造當事人間，一為政府機關，一為農地地主時，其所簽訂之契約可考慮透過行政契約之方法（林志昌，2006）。

依自來水法第12-2條第4項關於限制補償之規定指出：「土地受限制使用之土地所有權人或相關權利人補償金，應視土地使用現況、使用面積及受限制程度，發給補償金，並由主管機關與土地所有權人或相關權利人締結行政契約。補償對象以私有土地所有權人或相關權利人為優先，其發放標準及契約範本，由中央主管機關會同原住民族委員會及相關部會定之。其行政契約應明訂所有權人或相關權利人土地容許使用項目、違約處罰方式等。」基於上述，本研究於期中報告時

建議，國土地保育地區之補償回饋，可參考該法之精神，採用行政契約作為保育地役權之取得手段。

由於保育地役權的取得或設定，只是取得土地的部分財產權，較之土地儲備制取得完整所有權，須補償或花費的經費，應遠較土地儲備制為低。故只要透過完整的協商與行政契約協議機制，配合良善的環境管理機制，不但可達到國土保育的目的，亦可以較少的經費達成目標，故可能較土地儲備制更有效率。

惟依民法第851條，稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。依該規定，其設定之源由與國外因保育為目的而設定之保育地役權有別，故本案受有損害之土地所有權人於若採設定不動產役權領取變更補償費，恐有適法性問題。

另針對受領變更補償費，依第1場座談會與會委員建議，為確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，應於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔，以及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。

綜上，有關我國變更補償費行政執行方式，基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，直轄市、縣（市）主管機關通知申請人變更補償費金額及領取日期後，可逕向土地所在直轄市或縣（市）政府申請登錄於土地參考資訊檔，逕行將該等資訊登錄於國土功能分區查詢及證明核發系統，無須以設定不動產役權之方法來進行。

四、災害類型環境敏感地區土地變更補償費探討

依本辦法第11條第1項第2款規定，災害類型環境敏感地區土地變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

依「實施國土計畫管制所受損失補償辦法總說明」中有關第11條第1項第2款變更補償費之說明，相關內容如下：

- (一)災害類型環境敏感地區，其土地既有情狀或客觀條件上本就不適合建築，毋須透過直轄市、縣（市）主管機關主動將其變更為非可建築用地並限制其建築，原不應給予補償，然考量其如有確實經過直轄市、縣（市）主管機關由可建築用地變更為非可建築用地，亦構成補償要件，故基於衡平性及合目的性，仍納為補償對象，但因該項補償係因政策考量，屬政策性給付性質，並非以客觀價值補償填補其損失，爰僅就該類型土地另定補償計算方式。
- (二)考量位於災害類型環境敏感地區之非可建築用地之可利用性與公共設施保留地相當，因公共設施保留地與一般土地市場出售價格不同，其售價「比例」反映公共設施保留地之可利用性，故參酌公共設施保留地出售之市場價格約為公告土地現值三成之比例原則，爰同項第二款規定災害類型環境敏感地區土地經依直轄市、縣（市）主管機關編定為非可建築用地者，以同項第一款規定計算所得金額乘以百分之三十為變更補償費金額。

前述之說明雖屬有理，惟與過往部分文獻之研究結果有別。茲以內政部營建署市鄉規劃局於民國96年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃（第二期）【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案之研究結果為例，該研究認為災害潛勢區不因公益提供而產生特別犧牲，故不會有報償，且依行政院核定之「限制發展地區救助、回饋、補償處理原則」，對災害之救助以事後救助為原則。因此「災害潛勢區」不在補償回饋之討論範圍內。

李建良教授認為，國家對人民財產權之規制方式可大別為「公用徵收」及「財產權內涵之確定與限制」二種；公用徵收制度似可局限於古典之徵收制度，不必將財產權限制納入公用徵收之概念範圍。對於財產權之權能所為界定與限制，如未侵犯財產權之本質內涵，則為財產權之社會義務，原則上，財產權人應予容忍；如逾越人民所可忍受之界限，而形成「特別犧牲」者，國家應給予適當之補償，稱為「應予補償之財產權限制」（此即為損失補償制度之基礎內涵）⁹¹。

⁹¹ 翁瑞麟，2005，形成公用地役關係既成道路之損失補償救濟——以行政法院判決為中心，國立政治大學地政研究所碩士論文。

因公益而特別犧牲所生損失補償制度，可依法益類型分成財產權與財產權以外權益之侵害兩類型；對於財產權法益之侵害，倘因公權力直接干預結果所造成，可歸納出公用徵收補償與財產權限制補償。非因公權力直接干預行為，而出於國家行為之附隨效果所造成之損失，如構成特別犧牲者，亦應加以補償，此為「因公權力行為之附隨效果所生特別犧牲之補償」。至於，因公務員之違法但無責之行為而受損害者，制度上應納入損失補償或國家賠償體系，則係立法問題。相對而言，人民所受損失如非因特別犧牲者，國家得基於「衡平性」與「合目的性」之考量，給予人民一定之補償，該規定可稱為「衡平補償」或「社會補償」⁹²。故基於衡平性及合目的性，本研究建議，位於災害類型環境敏感地區之非可建築用地仍納為補償對象。

⁹² 同註 91。

第三節 主管機通知申請人變更補償費金額及領取

日期後之登錄操作規定

針對受領變更補償費，依第 1 場座談會與會委員建議，為確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，應於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔，以及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。是以本研究針對受領變更補償費或依法提存之登錄操作程序，包括登錄時機及方式、應登錄之代碼及參考事項類別、應登錄之參考事項內容等進行研析。

一、登錄時機及方式

依本辦法前述修正後之第 10 條第 1 項：「既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更編定為非可建築用地，致土地所有權人受有損失者，土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日起，以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費（格式如附件八）。」

另依本辦法第 12 條第 1 項、第 13 條、第 14 條依序規定「土地所有權人依第 10 條第 1 項規定申請變更補償費者，直轄市、縣（市）主管機關應於收受申請書之次日起 60 日內將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人。」、「申請人應於前條第一項通知所載領取日起 90 日內領取變更補償費；屆期未領取者，依法提存。」、「前條變更補償費，經申請人領取或依法提存者，直轄市、縣（市）主管機關應造冊列管。」

綜合上述規定，變更補償費由直轄市、縣（市）主管機關於收受申請書之次日起 60 日內便需將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人，且經申請人在法定領取期間內領取或逾期遭依法提存者，直轄市、縣（市）主管機關應造冊列管，基於確保交易之安全性，避免土地所有權人於核准領取變更補償費後，有機會利用參考資訊檔、國土功能分區資訊管理及證明核發系統尚未進行登錄其已經核准領取而將該土地另行以尚未核准領取變更補償費之條件進行出售，故應於「土地所有權人經核准領取變更補償費後」進行土地已核准領取變更補償費之登錄。

依土地參考資訊檔作業要點（民國 97 年 08 月 21 日修正發布）第 4 點第 1 項規定：「資料提供機關申請登錄參考檔，應檢附申請書，依下列程序辦理：1.資

料提供機關為中央部會、直轄市或縣（市）政府者，逕向土地或建物所在直轄市或縣（市）政府申請登錄。2.資料提供機關為中央各部會所屬機關者，由其上級機關核轉土地或建物所在直轄市或縣（市）政府申請登錄。3.資料提供機關為直轄市或縣（市）政府所屬機關及鄉（鎮、市、區）公所者，逕向土地或建物所在直轄市或縣（市）政府申請登錄。」考量變更補償費係由土地所有權人向直轄市、縣（市）主管機關申請，故直轄市、縣（市）主管機關可於「通知申請人變更補償費金額及領取日期後」逕向土地所在直轄市或縣（市）政府申請登錄於土地參考資訊檔，無須由土地所有權人申請登錄。至於登錄於國土功能分區資訊管理及證明核發系統，直轄市、縣（市）主管機關於「通知申請人變更補償費金額及領取日期後」即可逕行將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並註記於國土功能分區及使用地證明書之適當欄位上。

二、應登錄之代碼及參考事項類別

依土地參考資訊檔作業要點第4點，其規定之土地參考事項類別代碼如下表3-3-1所示。

表 3-3-1 土地參考事項類別代碼

代碼	土地參考事項類別	意義
A1	土地污染資訊	環保機關依「土壤及地下水污染整治法」等相關法令規定所公告與土地污染有關之資訊
A2	土地遭棄置廢棄物資訊	各級政府機關依廢棄物清理法及相關法令規定，填列與土地遭棄置廢棄物有關之資訊
B1	土地使用分區	依都市計畫法相關規定劃定之土地使用分區相關資訊
B2	容積移轉相關資訊	與都市計畫、古蹟土地容積移轉等有關之資訊
B3	建物存記相關資訊	各級政府機關為提升都市景觀，鼓勵窳陋建物騰空、拆除及綠美化，於核發建物存記相關證明後，於坐落土地登錄與該建物存記有關之資訊
B4	容積獎勵相關資訊	與容積獎勵有關之資訊

代碼	土地參考事項類別	意義
C2	政府機關價購、受贈或以其他方式取得土地逾15年尚未完成產權移轉登記相關資訊	各級政府機關價購、受贈或以其他方式取得土地已逾15年，尚未完成產權移轉登記等相關資訊
C3	國家徵收取得土地尚未完成徵收登記相關資訊	國家徵收取得土地，未辦理徵收登記前，經移轉登記予第三人之相關資訊
D1	土地開發、建築或使用限制	依土地開發、建築法令、都市計畫規定或各級政府機關審議土地開發案件等所為與土地開發、建築或使用限制有關資訊
D2	不得變更原興辦之公益事業用途	各級政府機關為使土地或建物維持原興辦公益事業用途使用，所為使用限制之相關資訊
D3	土地所有權人同意其土地無償供不特定公眾通行	土地所有權人同意土地無償供不特定公眾通行之相關資訊
D4	其他非都市土地使用管制相關資訊	除臨時使用、依開發許可辦理使用分區及使用地變更編定、依興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定以外，其他與非都市土地使用管制相關之資訊
D5	建築管理相關資訊	與建築管理相關之資訊
D6	非都市土地臨時使用相關資訊	依非都市土地使用管制規則第6條規定，經中央目的事業主管機關核准臨時使用之用途及期限等相關資訊
D7	非都市土地取得開發許可文件辦理土地使用分區及使用地變更編定相關資訊	依非都市土地使用管制規則第26條規定，取得開發許可文件辦理土地使用分區及使用地變更編定之相關資訊
D8	非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊	依非都市土地使用管制規則第30條規定，以核定興辦事業計畫辦理使用地變更編定之相關資訊
D9	土地變更回饋金尚未繳交完畢	依工廠管理輔導法第28條之10規定辦理使用地變更編定，土地變更回饋金未繳清前土地移轉登記相關管制資訊
E1	下水道工程使用土地相關資訊	與各級政府機關辦理下水道工程使用土地有關之資訊
E2	水利工程使用土地相關資訊	與各級政府機關辦理水利工程使用土地有關之資訊

代碼	土地參考事項類別	意義
F1	盜濫採土石遺留坑洞相關資訊	與各級政府機關列管土地因盜濫採土石遺留坑洞有關之資訊
G1	造林獎勵相關資訊	與各級政府機關核准造林獎勵有關之資訊
H1	古蹟、歷史建築及紀念建築相關資訊	與古蹟、歷史建築及紀念建築有關之資訊
I1	農田水利事業作業基金資產相關資訊	農田水利事業作業基金管理資產之相關資訊

依上表所述代碼分類，A 系列代碼屬土地污染或遭棄置廢棄物等相關參考資訊；B 系列代碼屬土地使用分區、建物存記及容積移轉與獎勵等相關參考資訊；C 系列代碼屬政府機關價購、受贈或徵收之土地未完成相關產權移轉登記之相關資訊；D 系列代碼含括範圍較廣，包含土地開發、建築或使用限制、不得變更原興辦之公益事業用途、土地無償供不特定公眾通行、建築管理相關資訊、非都市土地使用管制、臨時使用、使用地變更編定及土地變更回饋金尚未繳交等相關資訊；E 系列代碼屬下水道及水利工程使用之相關資訊；F 系列代碼屬盜濫採土石遺留坑洞相關資訊；G 系列代碼屬造林獎勵相關資訊；H 系列代碼為古蹟、歷史建築及紀念建築相關資訊；I 系列代碼為農田水利事業作業基金資產相關資訊。

依土地參考資訊檔作業要點第 4 點第 2 項第 2 款，資料提供機關選用之現有土地參考事項類別與申請登錄內容性質不符者，直轄市、縣(市)政府應逕行選用適當之現有土地參考事項類別代碼，將土地參考事項類別代碼通知資料提供機關。無適當之現有土地參考事項類別者，直轄市、縣(市)政府應向內政部申請增訂土地參考事項類別代碼後，將土地參考事項類別代碼通知資料提供機關。

考量 D 系列代碼囊括範圍較為廣泛，且本案性質與 D 系列代碼較為相近，另其餘系列代碼之土地參考資訊檔除囊括範圍較為狹隘，亦與本案性質差異較大，故針對前述土地參考事項類別代碼之增訂建議，本研究建議可直接沿用 D 系列代碼，於現行 D 系列最後編號 D9 之代碼之後，增訂編號 D10 作為本案之代碼，另其「土地參考事項類別」及「意義」之建議說明內容詳如下表 3-3-2 所示。

表 3-3-2 有關本案之土地參考事項類別代碼之增訂建議

代碼	土地參考事項類別	意義
D10	國土計畫變更補償費已核准領取相關資訊	依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第12條規定，通知申請人領取變更補償費之相關資訊。

三、應登錄之參考事項內容

內政部於 96 年 7 月 11 日起正式施行「土地參考資訊檔」服務，此作業係以整合各機關建置之土地或建物有關資訊，維護民眾對於土地資訊「知的權利」，包括土地使用分區、容積移轉相關資訊、土地開發、建築或使用限制……等各種土地參考事項類別，可登載於地政系統。舉例而言，若申請之登記簿謄本顯示有參考資訊（例如：土地開發、建築或使用限制），該參考事項內容為「本案建築基地位於都市計畫規定不得作為住宅使用地區，應依都市計畫規定用途不得擅自變更住宅使用。」即表示資料提供機關表明該筆土地不得作為住宅使用⁹³。土地參考資訊檔係與民眾權益息息相關，但因未具物權性質，亦非屬土地或建物登記事項，有關資訊（例如：非都市土地臨時使用及變更編定相關資訊、容積移轉相關資訊、土地污染資訊等...）係提供公務機關及社會大眾參考使用，俾利掌握土地及建物登記事項以外之其他資訊，減少不動產交易之風險⁹⁴。

另依內政部於 107 年 3 月 19 日依內授中辦地字第 1071301740 號令修正發布之非都市土地使用管制規則第 6 條、第 26 條及第 30 條之規定，已將核准臨時使用、辦理使用分區或使用地變更編定異動登記時，於土地登記簿標示部註記臨時使用期限及用途或核定事業計畫使用項目之作法，改以建置土地參考資訊檔方式辦理。經參考桃園市中壢地政事務所於 108 年 01 月於網站上公告之範例（如下圖 3-3-1 所示），該範例之土地位於桃園市觀音區廣福段 952 地號，係於土地參考資訊檔註記臨時使用期限及用途，其參考事項類別為「非都市土地臨時使用相關資訊」，參考事項內容為「依據文化部 107 年 3 月 19 日文藝字第 1071007455 號函核准作為桃園地景藝術節暨農業博覽會裝置藝術作品展出計畫臨時使用，自 107 年 3 月 20 日至 11 月 30 日，展出結束後將於 108 年 2 月 15 日前拆除相關設施恢復原狀。」

⁹³ 整理自臺北市府地政局「臺北地政第四十四期」網站資料，網址為 <https://epaper.land.gov.taipei/Item/Detail/>土地參考資訊檔-保障您知的權利。

⁹⁴ 整理自高雄市政府地政局旗山地政事務所網站資料，網址為 <https://cishan.kcg.gov.tw/inside.php?nid=245>。

土地參考資訊		申請結果
本資料係由資料主管機關提供，非屬土地法規定應登記之事項，僅供參考，料不同時，仍以該主管機關之資料為準。		
土地標示：桃園市觀音區 廣福段 0952-0000 地號		第 1 頁 共 5 頁
列印時間：107年04月16日18時52分		
參考事項類別：	非都市土地臨時使用相關資訊	
參考事項內容：	依據文化部107年3月19日文藝字第1071007455號函核准作為桃園地景藝術節暨農業博覽會裝置藝術作品展出計畫臨時使用，自107年3月20日至11月30日，展出結束後將於108年2月15日前拆除相關設施恢復原狀。	
原因發生日期：	107年3月19日	
資料提供機關：	桃園市政府	
查詢電話：	03-3386047	電子郵件：landusei@mail.tycg.gov.tw

 桃園市中壢地政事務所
108年01月製

圖 3-3-1 桃園市中壢地政事務所於網站上公告之土地參考資訊範例示意圖

經參考現行實務上於土地參考資訊檔登錄之參考事項內容，於變更補償費由申請人領取前或由主管機關依法提存前，本研究建議本案應載明於土地參考資訊檔之參考事項內容為「申請人已依實施國土計畫管制所受損失補償辦法規定申請變更補償費，○○直轄市、縣（市）政府已依○○年○○月○○日○○字第○○號函核准領取變更補償費，有關補償費之領取應依該函辦理」。

第四節 本辦法之修訂建議及其修正草案總說明

為保障權利人之既有合法權利，內政部依據本法第32條第3項授權訂定本辦法，計15條。

依前一章節針對本案相關內容探討之說明，因現行本辦法附件八有關變更補償費申請書之格式內容有缺漏重要欄位之情事；本辦法第10條第1項規定國土功能分區圖屆滿1年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制；進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點差距達5年以上；為確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，應於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔，以及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。

爰此，規劃團隊乃分別針對本辦法附件八變更補償費申請書之格式內容及應加註事項、變更補償費申請起始日、變更補償費價格日期及計算公式、增加主管機通知申請人變更補償費金額及領取日期後之登錄操作規定等提出修正建議，亦即需修正本辦法第10條附件八及第10條、第11條、第12條等3條之內容。

依「司法院及所屬機關法制作業應注意事項」之「附件四修正法律、命令總說明之格式」之規定，少數條文修正（修正條文在3條以下，未達全部條文二分之一者），總說明及條文對照表均比照全案修正方式製作，並將其所稱「修正草案」視情形改寫為「第○條修正草案」、「第○條、第○條修正草案」或「第○條、第○條、第○條修正草案」。於僅修正1條之情形，總說明無須分點說明；修正2條或3條，如修正內容單純者，亦同。法規有附表或附件而與條文同時修正時，不調整條文對照表而另行製表處理，惟共用總說明，且少數條文修正：屬擬修正條文之附表或附件者，總說明標題名稱無須調整。

茲將建議之實施國土計畫管制所受損失補償辦法第十條、第十一條、第十二條修正草案總說明彙整如後。

實施國土計畫管制所受損失補償辦法第十條、 第十一條、第十二條修正草案總說明

實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）係於一百零九年九月十四日依國土計畫法第三十二條第三項規定訂定。本辦法訂定以來，經檢討實務執行之可行性與合理性，現行本辦法第十條附件八有關變更補償費申請書之格式內容有缺漏重要欄位之情事；本辦法第十條第一項規定國土功能分區圖屆滿一年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制；依本辦法第十條第一項進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點差距達五年以上，且未進行相關之價格日期調整；鑑於確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，應於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔，以及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。爰擬具「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」第十條、第十一條、第十二條修正草案，其修正要點如下：

- 一、關於變更補償費申請書之格式，將坐落行政區、地段、地號等相關欄位予以補充於「土地坐落位置」所對應之欄位內，並將現行國土功能分區及其分類、使用地類別、編定為非可建築用地之土地面積、土地所有權權利範圍等欄位之所屬名稱由「土地坐落位置」修正為「土地基本資料」，並將修正後「土地基本資料」所對應之欄位中增加「變更編定為非可建築用地前之土地使用分區及使用地類別」，俾使變更補償費申請書之格式臻於完備。（修正條文第十條附件八）
- 二、將變更補償費申請起始日由直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日修正為直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日，避免增加母法所無之限制。（修正條文第十條）
- 三、關於直轄市、縣（市）主管機關委託不動產估價師查估變更補償費金額計算公式中之單位土地價格時，增訂以國土功能分區圖公告之日為價格日期之規定，俾使進行變更編定前後價格計算時，能有一致之價格日期，並配合修正非屬災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額計算公式中之文字，俾使修正後之計算公式更能明確表達所應計算之價差內容。（修正條文第十一條）
- 四、基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，增訂直轄市、縣（市）主管機關通知申請人變更補償費金額及領取日期

後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統之規定。(修正條文第十二條)

實施國土計畫管制所受損失補償辦法第十條、 第十一條、第十二條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第十條 既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更編定為非可建築用地，致土地所有權人受有損失者，土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日起，以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費（格式如附件八）。 前項變更編定為非可建築用地之土地並依其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者，應由目的事業主管機關依該法規補償，不適用本辦法規定補償。	第十條 既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更編定為非可建築用地，致土地所有權人受有損失者，土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日起，以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費（格式如附件八）。 前項變更編定為非可建築用地之土地並依其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者，應由目的事業主管機關依該法規補償，不適用本辦法規定補償。	全國國土計畫業經行政院於一百零七年四月二十七日院臺建字第一〇七〇一七二八二三號函核定，內政部並於一百零七年四月三十日公告實施。按本法第四十五條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應於一百一十年四月三十日前公告實施，國土功能分區圖應於一百十四年四月三十日前公告實施。既有可建築用地若經國土功能分區圖公告後變更為非可建築用地，即受有損失，故本法第三十二條第二項即規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」另本法並無有關限制一定期間後才可申請變更補償費之規定，故原第一項規定國土功能分區圖屆滿一年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制。爰修正土地所有權人得申請變更補償費之起始日為直轄市、縣（市）主管機關

修正條文	現行條文	說明
		公告國土功能分區圖之次日。
第十一條 前條第一項變更補償費金額之計算方式，規定如下： 一、非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（既有合法可建築用地之單位土地價格－編定為非可建築用地時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。 二、災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。 直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估前項第一款所定單位土地價格之市價，並以國土功能分區圖公告之日為價格日期，於參酌查估結果後決定之。	第十一條 前條第一項變更補償費金額之計算方式，規定如下： 一、非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。 二、災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。 前項第一款所定單位土地價格，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估市價，並參酌查估結果後決定之。	一、因增加第三款有關價格日期之規定，且為使原第一項第一款之計算公式更能明確表達所應計算之價差內容，於第一項第一款酌作文字修正。 二、按本辦法原第十條規定，土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日（一百十五年五月一日）起，向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費。故依原第一項第一款公式進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，差距達五年以上。國家基於公共利益之必要，得以法律限制人民之財產權。另參照行政程序法第一百三十一條第一項，公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因五年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅。國土功能分區及使用地依國土計畫法第二十二條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，土地所有權人即可知其是否有損失，爰於原第二項明訂以國土功能分區

修正條文	現行條文	說明
		圖公告之日為價格日期，並酌作文字修正。
第十二條 土地所有權人依第十條第一項規定申請變更補償費者，直轄市、縣(市)主管機關應於收受申請書之次日起六十日內將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人。 申請人對前項審查結果及變更補償費金額不服者，得依法提起訴願及行政訴訟。 <u>直轄市、縣(市)主管機依第一項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。</u>	第十二條 土地所有權人依第十條第一項規定申請變更補償費者，直轄市、縣(市)主管機關應於收受申請書之次日起六十日內將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人。 申請人對前項審查結果及變更補償費金額不服者，得依法提起訴願及行政訴訟。	增加第三項。基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，直轄市、縣(市)主管機依第一項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。其中相關規定程序係依土地參考資訊檔作業要點第4點之規定辦理。

第十條附件八修正草案對照表

修正規定					現行規定					說明																																																																																											
附件八					附件八					一、土地坐落位置欄位之設計目的為供土地所有人申請變更補償費時填載申請變更補償費土地所坐落行政區(縣(市)及鄉(鎮市區))、地段及其地號，現行表單中無相關欄位，爰將坐落行政區、地段、地號等相關欄位予以補充於土地坐位位置所對應之欄位內。 二、現行土地坐落位置所對應之國土功能分區及其分類、使用地類別、編定為非可建築用地之土地面積、土地所有權權利範圍等欄位應屬申請變更補償費土地之土地基本資料，爰將國土功能分區及其分類、使用地類別、編定為非可建築用地之土地面積、土地所有權權利範圍等欄位予以更正為土地基本資料所對應之欄位內。以非屬災害類型環境敏感地區土地為例，其變更補償費之單位土地補償計算方式，係以公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格及申請補償時之單位土地價格之差額為單位土地補償費，爰將土地基本資料所對應之欄位增加變更編定為非可建築用地前之土地使用分區及使用地類別。 三、因本辦法修正後之第十二條增加有關主管機關通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統之規定，爰將現行附件八表單於附註增加第三點，說明主管機關通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應進行相關登錄之方式。																																																																																											
<table><tr><th colspan="5">依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書</th></tr><tr><td rowspan="3">申請人</td><td>姓名或名稱</td><td></td><td>國民身分證統一編號或營利事業統一編號</td><td></td></tr><tr><td>聯絡電話</td><td colspan="3">(H)_____ (O)_____ 行動電話：_____</td></tr><tr><td>地址</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td rowspan="2">土地坐落位置</td><td>坐落行政區</td><td colspan="3">縣(市) 鄉(鎮市區)</td></tr><tr><td>地段</td><td></td><td>地號</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">土地基本資料</td><td>國土功能分區及其分類</td><td></td><td>使用地類別</td><td></td></tr><tr><td>變更編定為非可建築用地前之土地使用分區及使用地類別</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>編訂為非可建築用地之土地面積(mi)</td><td></td><td>權利範圍</td><td></td></tr><tr><td>檢附文件</td><td colspan="4">1.土地所有權人身分證明文件影本(申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附)。 2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4.委託書正本及受任人身分證明文件影本(未委任代理人者，免附)。 5.其他有關文件。</td></tr><tr><td colspan="5">申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 年 月 日</td></tr></table>					依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書						申請人	姓名或名稱		國民身分證統一編號或營利事業統一編號		聯絡電話	(H)_____ (O)_____ 行動電話：_____			地址				土地坐落位置	坐落行政區	縣(市) 鄉(鎮市區)			地段		地號		土地基本資料	國土功能分區及其分類		使用地類別		變更編定為非可建築用地前之土地使用分區及使用地類別				編訂為非可建築用地之土地面積(mi)		權利範圍		檢附文件	1.土地所有權人身分證明文件影本(申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附)。 2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4.委託書正本及受任人身分證明文件影本(未委任代理人者，免附)。 5.其他有關文件。				申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 年 月 日					<table><tr><th colspan="5">依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書</th></tr><tr><td rowspan="3">申請人</td><td>姓名或名稱</td><td></td><td>國民身分證統一編號或營利事業統一編號</td><td></td></tr><tr><td>聯絡電話</td><td colspan="3">(H)_____ (O)_____ 行動電話：_____</td></tr><tr><td>地址</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td rowspan="3">土地坐落位置</td><td>國土功能分區及其分類</td><td></td><td>使用地類別</td><td></td></tr><tr><td>編定為非可建築用地之土地面積</td><td colspan="3">平方公尺</td></tr><tr><td>土地所有權權利範圍</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>檢附文件</td><td colspan="4">1.土地所有權人身分證明文件影本(申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附)。 2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4.委託書正本及受任人身分證明文件影本(未委任代理人者，免附)。 5.其他有關文件。</td></tr><tr><td colspan="5">申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 年 月 日</td></tr></table>					依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書					申請人	姓名或名稱		國民身分證統一編號或營利事業統一編號		聯絡電話	(H)_____ (O)_____ 行動電話：_____			地址				土地坐落位置	國土功能分區及其分類		使用地類別		編定為非可建築用地之土地面積	平方公尺			土地所有權權利範圍				檢附文件	1.土地所有權人身分證明文件影本(申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附)。 2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4.委託書正本及受任人身分證明文件影本(未委任代理人者，免附)。 5.其他有關文件。				申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 年 月 日				
依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書																																																																																																					
申請人	姓名或名稱		國民身分證統一編號或營利事業統一編號																																																																																																		
	聯絡電話	(H)_____ (O)_____ 行動電話：_____																																																																																																			
	地址																																																																																																				
土地坐落位置	坐落行政區	縣(市) 鄉(鎮市區)																																																																																																			
	地段		地號																																																																																																		
土地基本資料	國土功能分區及其分類		使用地類別																																																																																																		
	變更編定為非可建築用地前之土地使用分區及使用地類別																																																																																																				
	編訂為非可建築用地之土地面積(mi)		權利範圍																																																																																																		
檢附文件	1.土地所有權人身分證明文件影本(申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附)。 2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4.委託書正本及受任人身分證明文件影本(未委任代理人者，免附)。 5.其他有關文件。																																																																																																				
申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 年 月 日																																																																																																					
依國土計畫法第三十二條第二項規定申請變更補償費之申請書																																																																																																					
申請人	姓名或名稱		國民身分證統一編號或營利事業統一編號																																																																																																		
	聯絡電話	(H)_____ (O)_____ 行動電話：_____																																																																																																			
	地址																																																																																																				
土地坐落位置	國土功能分區及其分類		使用地類別																																																																																																		
	編定為非可建築用地之土地面積	平方公尺																																																																																																			
	土地所有權權利範圍																																																																																																				
檢附文件	1.土地所有權人身分證明文件影本(申請人為政府機關、公營事業或公法人者，免附)。 2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本。 3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。 4.委託書正本及受任人身分證明文件影本(未委任代理人者，免附)。 5.其他有關文件。																																																																																																				
申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 年 月 日																																																																																																					
附註： 一、本申請書應填寫一式三份，向直轄市、縣(市)主管機關提出。 二、申請人應於變更補償費金額通知所載領取日起九十日內領取變更補償費；屆期未領取者，依法提存。 三、直轄市、縣(市)主管機依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第12條第1項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。					附註： 一、本申請書應填寫一式三份，向直轄市、縣(市)主管機關提出。 二、申請人應於變更補償費金額通知所載領取日起九十日內領取變更補償費；屆期未領取者，依法提存。																																																																																																
說明： 為利土地所有人申請變更補償費及直轄市、縣(市)主管機關作業，定明可建築用地經直轄市、縣(市)主管機關變更編定為非可建築用地者，土地所有權人申請變更補償費之書面格式。					說明： 為利土地所有人申請變更補償費及直轄市、縣(市)主管機關作業，定明可建築用地經直轄市、縣(市)主管機關變更編定為非可建築用地者，土地所有權人申請變更補償費之書面格式。																																																																																																

第四章 既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法

第一節 既有可建築用地態樣之歸納分析方式

(一) 本案應採行之歸納分析方式

1. 本案邀標書規定

本法將全國國土劃分為四大功能分區，國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，並分別訂定各功能分區之土地使用管制規則。

依本法規定，直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償，以保障合法權益；另按全國國土計畫就國土功能分區及其分類之土地使用指導事項，位於國土保育地區第 1 類範圍之土地，原依區域計畫法編定之可建築用地，得由直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地，其所受之損失，應予適當補償。

除前開國土保育地區第 1 類之可建築用地變更為非可建築用地係列為優先補償對象外，就災害敏感類型地區之可建築用地，亦將優先評估給予適當之補償，如：「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等地區。是以，本案委託調查研究範疇包含：「國土保育地區第 1 類之可建築用地」、「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等 3 類土地。

考量前開各類型土地內不同使用地類別之既有合法可建築用地之容許使用項目或使用強度各有不同，其將反映其土地發展權之不同程度價值（反映於國土計畫管制前後單位土地價格差額）。依本案之工作計畫邀標書，為類型化影響土地價格之因素，應至少先行掌握並歸納分析下列資訊：

- (1) 掌握範圍內可建築用地之使用地類別（含容許使用項目）、分布區位、地段號、土地面積及筆數。
- (2) 歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素。

(3)歸納分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素。

2.本案工作會議之決議

參照本案第 3 次工作會議紀錄，於歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件（按：歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素、宗地價格之個別因素）乙節，本研究團隊應依工作計畫邀標書所列工作項目評估，提出具體可行的操作方式，如無法符合邀標書內容，需敘明理由，並提出建議作法。

依不動產估價技術規則第 19 條，區域因素調整係指所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整；個別因素調整係指以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

經綜整本案契約書、工作計畫邀標書、製作期中報告書前之歷次工作會議紀錄之內容及考量委託單位之需求，於歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件乙節，考量不動產估價實務上，不動產估價作業程序包含蒐集影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素資料，且確認勘估標的狀態時，應至現場確認影響價格之各項資料，故歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件對於進行變更補償費計算至關重要，本研究團隊乃依文獻分析法進行相關歸納分析，惟為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第 2 條用詞定義之規定相符，於「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件」乙節，乃將其名稱改為「歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素」、「歸納分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素」。

於不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之不同進行各修正細項之調整。例如依土地徵收補償市價查估作業手冊第 48 頁之說明，影響地價區域因素分析明細表應按各用地別之影響地價區域因素主要項目修正細項，於內政部訂定「影響地價區域因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內，按各用地別影響地價區域因素評價基準明細表，依土地徵收補償市價查估辦法第 19 條規定進行區域因素修正；例如依土地徵收補償市價查估作業手冊第 51 頁之說明，運用影響地價個別因素評價基準明細表調整買賣實例與比準地之間個別因素影響價格程度時，依比準地所屬使用分區（使用地類

別)，選定用地類別性質相同或相似用地之基準明細表。故歸納分析可建築用地之區域條件及宗地條件，建議應採單軌方式進行，即類型化勘估標的之特性，而非就前端補償標的類型化。

另依第 4 次工作會議結論，有關區域因素之主要項目，建議先行檢視國土保育地區第 1 類、依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納其土地特性之差異，新增適用該三者範疇之「環境條件」（如：新增國保 1 劃設之環境敏感地區參考指標等），之後再透過案例檢視增修項目，逐步調整勘估標的之特性，以使區域因素應採用之比較項目符合本案變更補償對象，並訂定調整比率。有關前述「環境條件」比較項目，經考量其特性，於進行本案可建築用地市價補償查估作業時，將會將其納入「自然條件」主要項目項下之比較項目。亦即於依比較法進行區域因素調整來計算變更補償費金額時，將考量勘估標的與比較標的所屬環境條件之差異性，進行前述「自然條件」比較項目中之「環境條件」因素調整，考量勘估標的與比較標的係分別位於何種環境敏感地區內，再進行適宜之「環境條件」調整。

茲以臺中市為例，臺中市面積約為 221,489.68 公頃，依臺中市國土計畫，臺中市第 1 級環境敏感地區計約 133,209.35 公頃、第 2 級環境敏感地區計約 220,965.41 公頃，重疊面積約 131,119.11 公頃，如下表 4-1-1、下圖 4-1-1 所示。於下表 4-1-1 中，合計面積皆已扣除重疊部分。

表 4-1-1 臺中市各類型環境敏感地區面積綜整表

類型	第1級環境敏感地區面積(公頃)	第2級環境敏感地區面積(公頃)	合計面積(公頃)
災害敏感地區	15,017.61	216,603.87	219,281.99
生態敏感地區	41,103.12	1,313.24	42,416.37
文化景觀敏感地	1,101.44	7,058.41	8,149.87
資源利用敏感地	119,265.89	132,221.85	150,427.78
其他	-	6,319.99	6,319.99
合計(公頃)	133,209.35	220,965.41	223,055.65

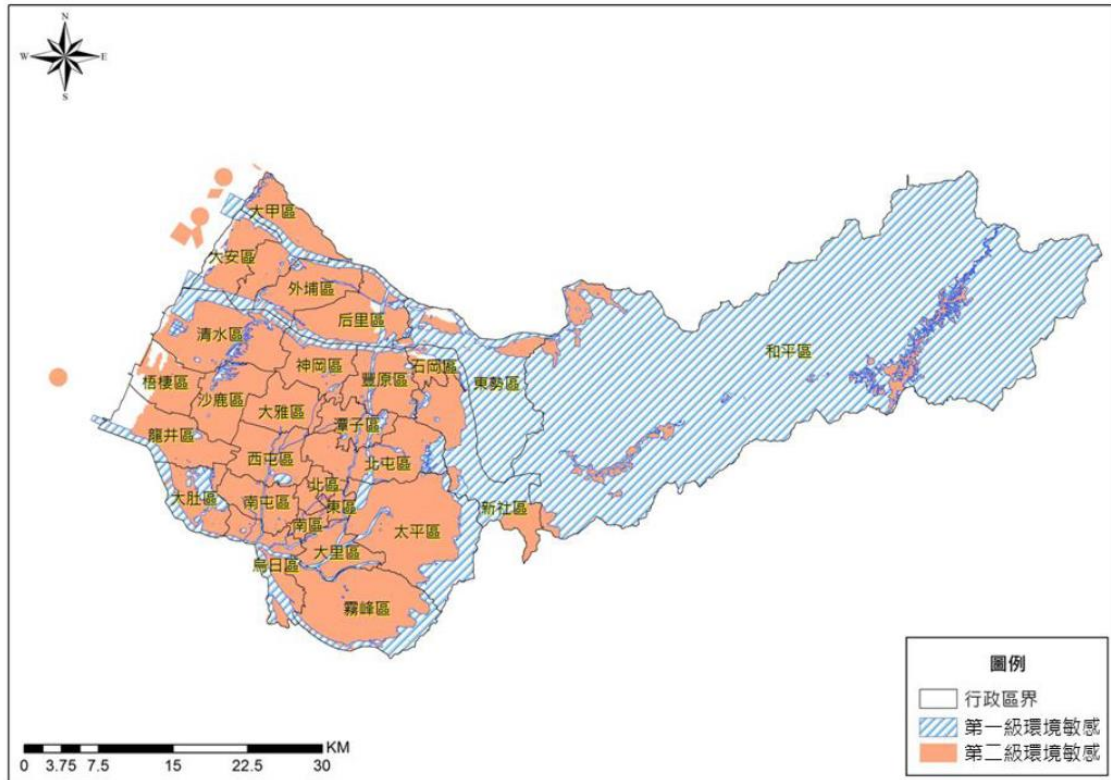


圖4-1-1 臺中市第1、2級環境敏感地區分布示意圖

參照內政部 108 年 12 月 30 日公告之「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」第五條及附錄一，國土保育地區第 1 類之功能分區圖，係將國土保育地區第 1 類劃設條件之參考資料進行套疊後，就其分布範圍予以劃設。其中參考資料如下：1.自然保留區；2.野生動物保護區、野生動物重要棲息環境；3.國有林事業區內之自然保護區、國土保安區；保安林地、其他公有森林區、自然保護區；4.水庫蓄水範圍；5.飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區；6.經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地；7.一級海岸保護區；8.國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區。

經參考 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，前述國土保育地區第 1 類劃設條件之 8 項參考資料係屬第 1 級環境敏感地區，另本案研究範圍內之前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域係屬第 2 級環境敏感地區，活動斷層兩側一定範圍係屬第 1 級環境敏感地區。

於依比較法計算變更補償費中之單位土地價格時，需進行區域因素調整。於進行前述「自然條件」比較項目中之「環境條件」因素調整時，將考量勘估標的與比較標的所屬環境條件之差異性，考量其係位於何種環境敏感地區內，再進行適宜之「環境條件」調整。

3.第 1 場座談會與會委員之建議

依第 1 場座談會部份與會委員建議，因現行非都市土地可建築用地之編定方式、區位條件及管制內容均不相同，建議應按非都土地可建築用地編定類別，例如甲種建築用地、乙種建築用地……分別建立應考量之區域因素、個別因素項目以及建議調整率，且應將國保 1 劃設指標、莫拉克特定區域劃設條件、是否位於活動斷層兩側一定範圍……等項目新增為「環境條件」，並比照其他條件明定細項及提出建議調整率。

另部份委員建議作業規範可分變更前及變更後查估注意事項及操作程序來探討，應以目前非都使用管制及國土計畫之用地類型來分類，不宜直接用住、商、工及其他等一般性之分類。惟於不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之類型進行各修正細項之調整，即依用地別之類型（依住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地、其他用地等進行分類）進行各修正細項之調整。

4.非都市土地開發審議作業規範之規定

開發面積達一定程度以上之非都市土地，參照非都市土地開發審議作業規範總編第 2 點，其申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以非都市土地開發審議作業規範為審查基準。依該審查標準，申請開發許可基地位於第一級環境敏感地區者，應依總編第 9 點至第 9 點之 2 規定辦理，原則上，該等申請開發之基地不得位於第一級環境敏感地區，惟仍有相關例外規定（亦即仍可進行開發）。本案所屬宗地面積多較小，多未屬前述申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，故於原編定之建築用地從事該用地允許之使用，原則得不受環境敏感區之限制。

5.應採行之歸納分析方式

綜上，本案邀標書原係以規劃技術考量，建議將營建署透過圖資盤點位於國土保育地區第 1 類之可建築用地，先行歸納分析後再研訂區域因素、個別因素（邀標書原載明區域條件、宗地條件），惟經本研究考量作業能量及估價實務，爰於本案第 4 次工作會議決議採單軌方式進行，即類型化勘估標的之特性，並應於區域因素就國保 1、莫拉克特定區域、活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納土地特性差異，新增「環境條件」。

(二)國土保育地區第1類劃設條件參考資料中適用本辦法或適用其他法規進行補償之說明

依本辦法第 10 條第 2 項規定，變更編定為非可建築用地之土地並依其他法規限制，致土地所有權人受有損失，得依該法規補償者，應由目的事業主管機關依該法規補償，不適用本辦法規定補償。

參照內政部 108 年 12 月 30 日公告之「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」第 5 條及附錄一，國土保育地區第 1 類之功能分區圖，係將國土保育地區第 1 類劃設條件之參考資料進行套疊後，就其分布範圍予以劃設。其中參考資料如下：1.自然保留區；2.野生動物保護區、野生動物重要棲息環境；3.國有林事業區內之自然保護區、國土保安區；保安林地、其他公有森林區、自然保護區；4.水庫蓄水範圍；5.飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區；6.經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地；7.一級海岸保護區；8.國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區。經參考 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，前述國土保育地區第 1 類劃設條件之 8 項參考資料係屬第 1 級環境敏感地區，另本案研究範圍內之前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域係屬第 2 級環境敏感地區，活動斷層兩側一定範圍係屬第 1 級環境敏感地區。

故經依國土保育地區第 1 類劃設條件之參考資料進行套疊後劃設為非可建築用地之既有合法可建築用地，其於劃設之前即位於「自然保留區」、「野生動物保護區」、……、「一級海岸保護區」或「國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區」等第一級環境敏感地區，若其非屬前述申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，其於劃設為非可建築用地之前仍可依該既有合法可建築用地之使用地類別進行土地使用管制。

茲將國土保育地區第 1 類劃設條件之參考資料（規定於國土功能分區圖繪製作業辦法草案）、劃設參考指標（規定於國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊）、法規規定或參考資料來源、相關說明或法規相關規定內容、損失補償規定等相關內容彙整如下表 4-1-2 所示（該表較本案期中報告增加劃設參考指標之說明，將國土保育地區第 1 類劃設條件之參考資料、參考指標及相關補償規定相結合）。

表 4-1-2 國土保育地區第 1 類劃設條件參考資料之相關法律規定、補償規定

項次	參考資料/ 劃設參考指 標/中央主 管機關	法規規定或參 考資料來源	相關說明或法規相關規定內容	損失補償規定
A	自然保留區/ 自然保留區/ 行政院農業委員會 林務局、海洋委員會 海洋保育署	文化資產保存法第 86 條第 1 項	自然保留區禁止改變或破壞其原有自然狀態。	文化資產保存法及自然地景與自然紀念物指定及廢止審查辦法並無公告土地指定為「自然保留區」後之相關補償規定。另自然地景依其性質，區分為自然保留區、地質公園，參照自然地景與自然紀念物指定及廢止審查辦法第 4 條第 2 款、第 3 款，
		自然地景與自然紀念物指定及廢止審查辦法第 2 條第 1 款	自然保留區之指定基準為具有自然、保存完整及下列條件之一之區域：1.代表性生態體系，可展現生物多樣性。2.獨特地形、地質意義，可展現自然地景之多樣性。3.基因保存永久觀察、教育及科學研究價值。	國定自然地景、自然紀念物之指定，由中央主管機關擇已公告指定為直轄市定、縣（市）定之自然地景、自然紀念物予以指定，或由原直轄市定、縣（市）定之指定
		行政院農業委員會林務局自然保育網	於自然保留區，農委會於 75 年起，依《文化資產保存法》後指定公告了淡水河紅樹林等 19 處自然保留區。澎湖縣政府、屏東縣政府及臺北市政府亦分別依文化資產保存法或自然地景指定及廢止辦法（現已改名為自然地景與自然紀念物指定及廢止審查辦法）指定「澎湖南海玄武岩自然保留區」、「旭海-觀音鼻自然保留區」及「北投石自然保留區」等 3 處自然保留區。自然保留區已受到政府單位最嚴格的保護，以保存其原有自然狀態，並提供學術研究及教育宣導方面的功能與價值。迄今共劃設了 22 處。 另台灣地區以自然保育為目的所劃設之保護區，可區分為自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、自然保護區、國家公園及國家自然公園等五類型，組成台灣國家保護區系統。	機關，評估其價值已增加，報送中央主管機關指定。直轄市定、縣（市）定之自然地景、自然紀念物變更範圍致減損或增加其價值，而廢止其指定或變更其類別者，應報中央主管機關核定之。
		國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	自然保留區之功能分區應用類別為國 1、國 4、海 1-1（國 1 係指國土保育地區第 1 類、國 4 指國土保育地區第 1 類、海 1-1 係指海洋資源地區第一類之一，本表以下亦以此方式簡稱之）。依劃設參考指標範圍劃設。	

第四章 既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法

項次	參考資料/ 劃設參考指標/中央主管機關	法規規定或參考資料來源	相關說明或法規相關規定內容	損失補償規定
B-1	野生動物保護區/野生動物保護區/行政院農業委員會林務局、海洋委員會海洋保育署	行政院農業委員會林務局自然保育網	為保護野生動物及其棲息環境，我國自民國 78 年頒佈野生動物保育法後，即積極推動各項有關野生動物保育工作及野生動物保護區域之設立，並自 80 年起，依野生動物保育法規定，由農業委員會、海洋委員會公告劃設野生動物重要棲息環境，再由地方政府就野生動物重要棲息環境有特別保護必要者，劃定為野生動物保護區，迄今共劃設了 20 處。	參照野生動物保育法第 11 條、野生動物保育法施行細則第 16 條，經劃定為野生動物保護區之土地，必要時，得依法徵收或撥用。未經徵收或撥用之野生動物保護區土地之所有人或使用人所受之損失，主管機關應給予補償。主管機關補償土地所有人或使用人所受之損失時，其補償金額，由主管機關邀請有關機關及團體協議為之；協議不成，報請上級主管機關核定之。
		野生動物保育法第 11 條、野生動物保育法施行細則第 16 條	經劃定為野生動物保護區之土地，必要時，得依法徵收或撥用，交由主管機關管理。未經徵收或撥用之野生動物保護區土地，其所有人、使用人或占有人，應以主管機關公告之方法提供野生動物棲息環境；在公告之前，其使用、收益方法有害野生動物保育者，主管機關得命其變更或停止。但遇有國家重大建設，在不影響野生動物生存原則下，經野生動物保育諮詢委員會認可及中央主管機關之許可者，不在此限。前項土地之所有人或使用人所受之損失，主管	
		國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	野生動物保護區之功能分區應用類別為國 1、國 4、海 1-1。依劃設參考指標範圍劃設。	
B-2	野生動物重要棲息環境/野生動物重要棲息環境/行政院農業委員會林務局、海洋委員會海洋保育署	行政院農業委員會林務局自然保育網	為保護野生動物及其棲息環境，我國自民國 78 年頒佈野生動物保育法後，即積極推動各項有關野生動物保育工作及野生動物保護區域之設立，並自 80 年起，依野生動物保育法規定，由農委會公告劃設 37 處、海洋委員會公告劃設 1 處，共計 38 處野生動物重要棲息環境，地方政府並就野生動物重要棲息環境有特別保護必要者，劃定為野生動物保護區。	野生動物保育法並無公告土地指定為「野生動物重要棲息環境」之相關補償規定
		野生動物保育法第 10 條第 1 項	地方主管機關得就野生動物重要棲息環境有特別保護必要者，劃定為野生動物保護區，擬訂保育計畫並執行之；必要時，並得委託其他機關或團體執行。	
		國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	野生動物保護區之功能分區應用類別為國 1、國 4、海 1-1。依劃設參考指標範圍劃設。	
C-1	國有林事業區內之自然保護區、國土保安區/國有林事業區內之自然保護區、國土保安區(國有林區)	台灣林業經營改革方案第 13 條	林務局為保護涵蓋國有森林內各種不同代表性生態體系及稀有動植物，依森林法經營管理國有林之需要，於 1976 年擬具《台灣林業經營改革方案》，依第 13 條設立國有林自然保護區。後因精省作業，以及《文化資產法保存》和《野生動物保育法》陸續公佈實行，大部分國有林自然保護區業先後指定公告為自然保留區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。	森林法並無公告土地指定為「國有林事業區」之相關補償規定。

項次	參考資料/ 劃設參考指 標/中央主 管機關	法規規定或參 考資料來源	相關說明或法規相關規定內容	損失補償規定
	林地分區 圖)/行政院 農業委員會 林務局	國有林事業區 經營計畫、林 區經營計畫	臺灣國有林事業區經營計畫從日據時代（約 1926 年）開始編訂，並陸續辦理檢訂，從日據時代到 1989 年，事業區經營計畫皆以事業區別為範圍，之後則改為林區管理處轄管範圍為執行範圍，將事業區經營計畫內容合併為一個林區經營計畫。	
		森林法第 14 條	國有林各事業區經營計畫，由各該管理經營機關擬定，層報中央主管機關核定實施。	
		自然保護區設 置管理辦法第 2 條	森林區域內有下列條件之一者，得設置為自然保護區：1.具有生態及保育價值之原始森林。2.具有生態代表性之地景、林型。3.特殊之天然湖泊、溪流、沼澤、海岸、沙灘等區域。4.保育類野生動物之棲息地或珍貴稀有植物之生育地。5.其他經主管機關認定有特別保護之必要。	
		行政院農業委 員會林務局網 站	林務局根據林地之土壤、坡度，以及相關法令劃設的保安林、國家公園、野生動物保護區、自然保留區等，暫將國有林地分為自然保護區、國土保安區、森林育樂區、林木經營區四大分區，其劃分係遵循生態地景原則。「自然保護區」以生物多樣性保育為主，凡屬於天然原生林分佈區域皆包括在內。例如中央山脈保育廊道幾乎全部劃入。「國土保安區」以國土保安之公益效能為重，輔以適當之復育撫育措施及生態工法，保全森林健康及水源涵養。因此，凡屬於保安林、水庫集水區、水源水質保護區、河流及其兩岸濱水保護區皆納入。另依林業統計年報 110 年版，臺灣地區 109 年底國有林事業區森林面積 1,533,957 公頃，依林地分區而言，計有自然保護區、國土保安區、森林育樂區及林木經營區等 4 區，所占比率依序為 43.25%、36.30%、2.69%及 17.76%。	
		國土功能分區 及分類與使用 地劃設作業手 冊	自然保護區之功能分區應用類別為國 1、國 4；國有林事業區之功能分區應用類別為國 1、國 2、國 4、海 1-1；國有林區林地分區圖之功能分區應用類別為國 1、國 2、國 4。依劃設參考指標範圍劃設。	
C-2	保安林地/ 保安林地/ 行政院農業 委員會林務 局	森林法第 22 條、第 23 條、 第 31 條第 1 項	山陵或其他土地合於下列情形者，應劃為保安林地，擴大保安林經營：1.為預防水害、風害、潮害、鹽害、煙害所必要者。2.為涵養水源、保護水庫所必要者。3.為防止砂、土崩壞及飛沙、墜石、泮冰、頽雪等害所必要者。4.為國防上所必要者。5.為公共衛生所必要者。	依森林法第 31 條第 1 項，禁止砍伐竹、木之保安林，其土地所有人或竹、木所有人，以所受之直接損害為限，得請求補償金。
		國土功能分區 及分類與使用 地劃設作業手 冊	保安林之功能分區應用類別為國 1、國 4、海 1-1。依劃設參考指標範圍劃設。	

第四章 既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法

項次	參考資料/ 劃設參考指標/中央主管機關	法規規定或參考資料來源	相關說明或法規相關規定內容	損失補償規定
C-3	其他公有森林區/區域計畫劃定之森林區/內政部	森林法第3條、第7條 國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	森林係指林地及其群生竹、木之總稱。依其所有權之歸屬，分為國有林、公有林及私有林。森林以國有為原則。 公有林及私有林有左列情形之一者，得由中央主管機關收歸國有。但應予補償金：1.國土保安上或國有林經營上有收歸國有之必要者。2.關係不限於所在地之河川、湖泊、水源等公益需要者。前項收歸國有之程序，準用土地徵收相關法令辦理；公有林得依公有財產管理之有關規定辦理。 劃設指標參考方式：原依區域計畫劃定之森林區且權屬為公有者，扣除國有林事業區、保安林、林業試驗林及大專院校實驗林等指標後之範圍。	得由中央主管機關收歸國有，但應予補償金。收歸國有之程序，準用土地徵收相關法令辦理；公有林得依公有財產管理之有關規定辦理。
C-4	其他自然保護區/自然保護區/行政院農業委員會林務局	森林法第17-1條 國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	森林法於93年增訂第17-1條「為維護森林生態環境，保存生物多樣性，森林區域內，得設置自然保護區，……」後，農委會據以訂定自然保護區設置管理辦法，並依法重新公告了雪霸等6處自然保護區。 自然保護區之功能分區應用類別為國1、國4。依劃設參考指標範圍劃設。	森林法並無公告土地指定為「自然保護區」之相關補償規定。
D	水庫蓄水範圍/水庫蓄水範圍/經濟部水利署	水庫蓄水範圍使用管理辦法第3條第1項、第22條 國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	水庫蓄水範圍指水庫滿水位與其迴水所及蓄水域、蓄水相關重要設施之土地與蓄水域周邊必要之保護範圍。 蓄水範圍內之私有土地，除屬違反水利法第54條之1第1項之規定行為者外，得為從來之使用，但不得變更用途及增加使用範圍。前項為從來之使用，管理機關(構)認有影響水庫安全或污染水源、水質之虞者，應會同有關機關勘查後報經主管機關核准限制其使用。但應補償其損失。 水庫蓄水範圍之功能分區應用類別為國1、國4。依劃設參考指標範圍劃設。	除屬違反水利法第54條之1第1項之規定行為者外，得為從來之使用。管理機關(構)認有影響水庫安全或污染水源、水質之虞者，應限制其使用。但應補償其損失。
E	飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區/飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區/行政院環境保護署	飲用水管理條例第5條第1項、第2項、第5項 國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為。前項污染水源水質之行為係指：1.非法砍伐林木或開墾土地。2.工業區之開發或污染性工廠之設立。…… 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區之功能分區應用類別為國1、國4。依劃設參考指標範圍劃設。	飲用水水源水質保護區及飲用水取水口一定距離內之地區，於公告後原有建築物及土地使用，經主管機關會商有關機關認為有污染水源水質者，得通知所有權人或使用人於一定期間內拆除、改善或改變使用。其所受之損失，由自來水

項次	參考資料/ 劃設參考指 標/中央主 管機關	法規規定或參 考資料來源	相關說明或法規相關規定內容	損失補償規定
				事業或相關事業補償之。
F	經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地/公告河川區域線(中央管河川、縣市管河川)/經濟部水利署、直轄市、縣(市)政府	水利法第 82 條	水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。主管機關依第一項公告之水道治理計畫線或用地範圍線內施設防洪設施所需之用地，或依計畫所為截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理，致無法使用之私有土地及既有堤防用地，應視實際需要辦理徵收。河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。	水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；.....無法使用之私有土地及既有堤防用地，應視實際需要辦理徵收。河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，.....尚未辦理徵收前，得.....辦理容積移轉。
		國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	中央管河川、縣市管河川之功能分區應用類別為國 1、國 4。中央管河川依中央管河川區域線劃設，縣市管河川則視各縣市政府需要劃設。	
G	一級海岸保護區/一級海岸保護區/內政部營建署	海岸管理法第 12 條第 1 項、第 3 項	海岸地區具有下列情形之一者，應劃設為一級海岸保護區，其餘有保護必要之地區，得劃設為二級海岸保護區，並應依整體海岸管理計畫分別訂定海岸保護計畫加以保護管理：1.重要水產資源保育地區。2.珍貴稀有動植物重要棲地及生態廊道。.....9.其他依法律規定應予保護之重要地區。.....一級海岸保護區內原合法使用不合海岸保護計畫者，直轄市、縣(市)主管機關得限期令其變更使用或遷移，其所受之損失，應予適當之補償。在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前，得為原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。」	一級海岸保護區內原合法使用不合海岸保護計畫者，直轄市、縣(市)主管機關得限期令其變更使用或遷移，其所受之損失，應予適當之補償。
		國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	一級海岸保護區之功能分區應用類別為國 1、國 4。依劃設參考指標範圍劃設。	
H	國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區/國際、國家級重要濕地/內政部營建署城鄉發展分署	濕地保育法第 16 條、第 22 條	國際級、國家級重要濕地之核心保育區、生態復育區，不得開發或建築。重要濕地範圍內之土地，主管機關為實施保育利用計畫之必要，得依法徵收、撥用或租用。	重要濕地範圍內之土地，主管機關為實施保育利用計畫之必要，得依法徵收、撥用或租用。
		國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊	國際級重要濕地、國家級重要濕地之功能分區應用類別為國 1、國 4。依劃設參考指標範圍劃設。以國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區為主進行劃設。	

由上表可知，文化資產保存法及自然地景與自然紀念物指定及廢止審查辦法並無公告土地指定為「自然保留區」後之相關補償規定；野生動物保育法並無公告土地指定為「野生動物重要棲息環境」之相關補償規定；森林法並無公告土地指定為「國有林事業區」之相關補償規定；森林法並無公告土地指定為「自然保護區」之相關補償規定。故該四種國土保育地區第 1 類劃設條件參考資料係適用本辦法規定補償。至若依其他劃設指標劃設為國土保育地區第 1 類之既有可建築用地，則有其他法規訂定相關補償規定，原則上應不適用本辦法規定補償。惟部分法規對於補償僅有概括性之規定，並無明訂（例如明訂得依法徵收、撥用或租用）如何補償。

茲將國土保育地區第 1 類劃設條件參考資料中適用本辦法或適用其他法規進行補償之說明彙整如下表 4-1-3 所示。

表 4-1-3 國土保育地區第 1 類劃設條件參考資料中適用本辦法或適用其他法規進行補償彙整表

項次	參考資料	適用本辦法或適用其他法規進行補償
A	自然保留區	文化資產保存法及自然地景與自然紀念物指定及廢止審查辦法並無公告土地指定為「自然保留區」後之相關補償規定。故適用本辦法進行補償。
B-1	野生動物保護區	參照野生動物保育法第 11 條、野生動物保育法施行細則第 16 條，經劃定為野生動物保護區之土地，必要時，得依法徵收或撥用。未經徵收或撥用之野生動物保護區土地之所有人或使用人所受之損失，主管機關應給予補償。主管機關補償土地所有人或使用人所受之損失時，其補償金額，由主管機關邀請有關機關及團體協議為之；協議不成，報請上級主管機關核定之。故不適用本辦法規定補償。
B-2	野生動物重要棲息環境	野生動物保育法並無公告土地指定為「野生動物重要棲息環境」之相關補償規定。故適用本辦法進行補償。
C-1	國有林事業區內之自然保護區、國土保安區	依森林法第 3 條，森林係指林地及其群生竹、木之總稱。依其所有權之歸屬，分為國有林、公有林及私有林。 依森林法第 7 條，公有林及私有林有下列情形之一者，得由中央主管機關收歸國有。但應予補償金：1.國土保安上或國有林經營上有收歸國有之必要者。2.關係不限於所在地之河川、湖泊、水源等公益需要者。前項收歸國有之程序，準用土地徵收相關法令辦理；公有林得依公有財產管理之有關規定辦理。
C-2	保安林地/保安林地/行政院農業委員會林務局	依森林法第 12 條，國有林由中央主管機關劃分林區管理經營之；公有林由所有機關或委託其他法人管理經營之；私有林由私人經營之。國有林由中央主管機關劃分林區管理經營之；公有林由所有機關或委託其他法人管理經營之；私有林由私人經營之。

項次	參考資料	適用本辦法或適用其他法規進行補償
C-3	其他公有森林區	依森林法第 14 條，國有林各事業區經營計畫，由各該管理經營機關擬訂，層報中央主管機關核定實施。 依森林法第 31 條第 1 項，禁止砍伐竹、木之保安林，其土地所有人或竹、木所有人，以所受之直接損害為限，得請求補償金。 林務局根據林地之土壤、坡度，以及相關法令劃設的保安林、國家公園、野生動物保護區、自然保留區等，暫將國有林地分為自然保護區、國土保安區、森林育樂區、林木經營區四大分區，其劃分係遵循生態地景原則。「自然保護區」以生物多樣性保育為主，凡屬於天然原生林分佈區域皆包括在內。例如中央山脈保育廊道幾乎全部劃入。「國土保安區」以國土保安之公益效能為重，輔以適當之復育撫育措施及生態工法，保全森林健康及水源涵養。因此，凡屬於保安林、水庫集水區、水源水質保護區、河流及其兩岸濱水保護區皆納入。 森林法並無有關森林內可建築用地之相關補償規定，故適用本辦法進行補償。
C-4	其他自然保護區/ 自然保護區/行政院農業委員會林務局	
D	水庫蓄水範圍	依水庫蓄水範圍使用管理辦法第 22 條，蓄水範圍內之私有土地，除屬違反水利法第 54 條之 1 第 1 項之規定行為者外，得為從來之使用，但不得變更用途及增加使用範圍。前項為從來之使用，管理機關(構)認為有影響水庫安全或污染水源、水質之虞者，應會同有關機關勘查後報經主管機關核准限制其使用。但應補償其損失。水庫蓄水範圍使用管理辦法對於補償僅有概括性之規定，並無明訂(例如明訂得依法徵收、撥用或租用)如何補償，可適用本辦法進行補償。
E	飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	依飲用水管理條例第 5 條，在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為。前項污染水源水質之行為係指：1.非法砍伐林木或開墾土地。2.工業區之開發或污染性工廠之設立。..... 飲用水水源水質保護區及飲用水取水口一定距離內之地區，於公告後原有建築物及土地使用，經主管機關會商有關機關認為有污染水源水質者，得通知所有權人或使用人於一定期間內拆除、改善或改變使用。其所受之損失，由自來水事業或相關事業補償之。 飲用水管理條例對於補償僅有概括性之規定，並無明訂(例如明訂得依法徵收、撥用或租用)如何補償，可適用本辦法進行補償。
F	經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地	依水利法第 82 條，水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。主管機關依第一項公告之水道治理計畫線或用地範圍線內施設防洪設施所需之用地，或依計畫所為截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理，致無法使用之私有土地及既有堤防用地，應視實際需要辦理徵收。河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第 83-1 條第 2 項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。故不適用本辦法規定補償。
G	一級海岸保護區	依海岸管理法第 12 條，海岸地區具有下列情形之一者，應劃設為一級海岸保護區，其餘有保護必要之地區，得劃設為二級海岸保護區，並應依整體海岸管理計畫分別訂定海岸保護計畫加以保護管理：1.重要水產資源保育地區。2.珍貴稀有動植物重要棲地及生態廊道。.....9.其他依法規定應予保護之重要地區。.....一級海岸保護區內原合法使用不合海岸保護計畫者，直轄市、縣(市)主管機關得限期令其變更使用或遷移，其所受之損失，應予適當之補償。在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前，得為原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。海岸管理法對於補償僅有概括性之規定，並無明訂(例如明訂得依法徵收、撥用或租用)如何補償，可適用本辦法進行補償。

項次	參考資料	適用本辦法或適用其他法規進行補償
H	國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區/國際、國家級重要濕地/內政部營建署城鄉發展分署	依濕地保育法第 16 條、第 22 條，國際級、國家級重要濕地之核心保育區、生態復育區，不得開發或建築。重要濕地範圍內之土地，主管機關為實施保育利用計畫之必要，得依法徵收、撥用或租用。故不適用本辦法規定補償。

(三)災害類型環境敏感地區土地之變更補償費計算方式

位於「公告河川區域線」內之土地，其係位於「災害類型環境敏感地區」之土地，依河川管理辦法第 6 條第 1 款：「河川區域指河口區及依下列各目之一之土地區域：「1.未訂定河川治理計畫或未依本法第 82 條劃定公告水道治理計畫線或用地範圍線者，為本法第 83 條規定尋常洪水位行水區域並經劃定公告之土地。2.已訂定河川治理計畫或劃定公告水道治理計畫線或用地範圍線，而尚未據以完成河防建造者，為本法第 83 條規定尋常洪水位行水區域並經劃定公告之土地。但用地範圍線或水道治理計畫線較寬者，以其較寬線劃定並經公告者。……。」另參照水利法第 78 條第 4 款，河川區域內，禁止建造工廠或房屋。依水利法第 82 條第 1 項：「水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。」另依補償辦法第 11 條第 1 項第 2 款，災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之 30。

綜上，於計算「公告河川區域線」內之既有可建築用地之價值時，應先以假定其為非屬災害類型環境敏感地區土地之條件下，依補償辦法第 11 條第 1 項第 1 款之公式計算，再以補償辦法第 11 條第 1 項第 2 款計算其變更補償費。

(四)「環境條件」比較方式

依全國區域計畫，「環境敏感地區」係指對於人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極容易受到人為的不當開發活動之影響而產生環境負面效應的地區。考量相關目的事業主管法令對相關環境敏感地區並無禁止或限制土地開發利用或使用分區變更之規定，為將環境敏感特性納入土地使用考量，全國區域計畫將「限制發展地區」及「條件發展地區」統整為「環境敏感地區」，就其敏感程度，區分為 2 級。

第 1 級環境敏感地區共區分為「災害敏感」、「生態敏感」、「文化景觀敏感」、「資源利用敏感」等 4 大類，其共包含 26 種項目。第 2 級環境敏感地區共區分

為「災害敏感」、「生態敏感」、「文化景觀敏感」、「資源利用敏感」、「其他」等 5 大類，其共包含 35 種項目。

依勘估標的或比較標的所涉及環境敏感地區之敏感程度進行分析，第 1 級環境敏感地區於土地使用指導原則之管制強度係高於第 2 級環境敏感地區⁹⁵；另全國國土計畫依循全國區域計畫「環境敏感地區」，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等 5 類，並納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定，其範圍依各目的事業主管機關公告為準，共計有 52 項。

有關全國國土計畫所規範之環境敏感地區類型、項目及相關管制法令、管制內容，詳見「附錄三國土計畫變更補償費查估作業規範草案總說明」之附件三。

有關區域因素之主要項目，係以國土保育地區第 1 類、依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等類型土地，歸納其土地特性之差異，訂定適用該 3 者範疇之「環境條件」（如：新增國保 1 劃設之環境敏感地區參考指標等），之後再透過案例檢視增修項目，逐步調整勘估標的之特性，以使區域因素應採用之比較項目符合本案變更補償對象，並訂定調整比率。

有關前述「環境條件」項目，經考量其性質，於補償查估作業時將其納入區域因素之「自然條件」主要項目項下進行比較。亦即於依比較法進行區域因素調整來計算變更補償費金額時，將考量勘估標的與比較標的所屬環境條件之差異性，進行前述「自然條件」比較項目中之「環境條件」因素調整，考量勘估標的與比較標的係分別位於何種環境敏感地區內，再進行適宜之「環境條件」調整。

經綜整並研析全國國土計畫規範之環境敏感地區類型、項目及相關管制法令、管制內容，並考量該項「環境條件」區域因素之比較分級所需，本研究以土地使用限制等級，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等 5 級，代表管制從低到高等 5 種不同情形，「優」等表示無限制，「稍優」者為該環境敏感地區之主管法令無明確之限制或禁止開發相關規定，例如「地質敏感區（地下水補注）」、「淹水風險」等；屬「普通」者為該環境敏感地區之主管法令雖有限制開發相關規定，惟其管制強度較低者，例如「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、「水庫蓄水範圍」等；屬「稍劣」者為該環境敏感地區之主管法令有限制開發相關規定，且管制強度較高者，例如「礦區（場）」、「礦業保留區、地下礦坑分布地區」、「野生動物保護區」等；屬「劣」

⁹⁵ 依全國區域計畫，第 1 級環境敏感地區除公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目之事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的；第 2 級環境敏感地區為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並加強管制條件，規範該類地區土地使用種類及強度。

者為該環境敏感地區之主管法令有禁止開發、禁止建造工廠或房屋等相關規定，例如「溫泉露頭及其一定範圍」、「特定水土保持區」等。

(三)區域因素及個別因素分類

1.使用地樣態分類

(1)現行不動產估價實務上之作法

於現行不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之類型進行各修正細項之調整，即依用地別之類別（依住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地、其他用地等進行分類）進行各修正細項之調整。

以甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地為例，其雖有不同之容許使用項目、許可使用細目，該3者係以住宅用地或商業用地類型之比較項目進行比較法之區域因素、個別因素調整；另以丁種建築用地、窯業用地為例，係以工業用地類型之比較項目進行比較法之區域因素、個別因素調整；另以鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地為例，於估價實務上係以其他用地類型之比較項目進行比較法之區域因素、個別因素調整。

另以得為建築使用之特定目的事業用地為例，於估價實務上，有可能因其週邊鮮有可供進行比較之特定目的事業用地，而改以其他使用地類別之土地（例如丙種建築用地）進行比較，該二者之建蔽率、容積率、容許使用項目、許可使用細目均存在不同程度之管制，於實務上即會考量其差異於個別因素比較項目中之「使用分區或編定用地」、「建蔽率（%）」、「容積率（%）」進行調整。

另依山坡地土地可利用限度分類標準及水土保持技術規範，坡度分為一級坡至七級坡，另依建築技術規則建築設計施工編第262條第一項第一款規定坡度陡峭者（平均坡度超過百分之30者）不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限。另平均坡度超過百分之55者，不得計入法定空地面積；平均坡度超過百分之30且未逾百分之55者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。但因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣（市）政府另定適用規定者，不在此限。本案既有合法可建築用地若位於前述國土保育地區第1類劃設條件之參考指標所屬之第一級環境敏感地區內，於實務上，若因坡度過大影響開發或不得開發，即可於區域因素比較項目中之「地勢傾斜度」、個別因素比較項目中之「有無禁限建」進行調整。

(2)分類建議

依本辦法第 3 條規定，既有合法可建築用地分為依本法實施土地使用管制前（即依區域計畫法進行管制）、管制後（即依本法進行管制）等不同之類型，又按營建署目前規劃方向，經調整為非可建築用地者，原則以變更為國土保安用地為主，經考量區域計畫、國土計畫使用地編定類別以及上開估價實務作業需求，本研究乃初步將區域計畫及國土計畫之使用地區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、公共設施(E)、遊憩(F)、國土保安(G)等 7 種類別（詳見下表），詳下表 4-1-4 所示。

表 4-1-4 本案初步建議之區域因素及個別因素分類類別說明彙整表

國土計畫法規定之使用地類別（依國土計畫土地使用管制規則（草案）第 14 條，都市計畫及國家公園計畫以外之土地，應依各級國土計畫土地使用指導事項及土地使用管制原則，於國土功能分區分類下編定適當使用地。類別如下）	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	區域因素及個別因素分類類別（有建蔽率者）		區域因素及個別因素分類類別（非可建築用地）
		作業單位建議分類	本研究建議分類	
一、建築用地：供住宅、商業及其設施使用者。	甲種用地、乙種用地、丙種用地	住商	住商(A)	國土保安(G) ⁹⁶
二、產業用地：供工業及其設施使用者。	丁種用地	工業	工業(B)	國土保安(G)
三、特定產業用地：供特定工業設施使用者。	特定目的事業用地	其他	工業(B)	國土保安(G)
四、農業生產用地：供農業生產及其設施使用者。	農牧用地、養殖用地			
五、農業設施用地：供農業之產業價值鏈、休閒農業、農村再生等相關設施使用者。	特定目的事業用地（依原區域計畫法編定之特定目的事業用地，經農業主管機關同意供農業加工、集運、銷售、休閒及科技等相關設施使用者）	農業	農業設施(C)	國土保安(G)
六、林業用地：供營林及其設施使用者。	林業用地			
七、礦石用地：供礦業、土石採取、營建剩餘土石方及其設施使用者。	鹽業用地、礦用地、窯業用地	其他	礦業(D)	國土保安(G)
八、交通用地：供鐵路、公路、道路、捷運系統、港埠、空運及其設施使用者。	交通用地	公共設施	應依宗地個別條件分為工業(B)、	國土保安(G)

⁹⁶ 依作業單位提供之資料，依現行規劃，經調整為非可建築用地者原則應編定為國土保安用地，爰本類別建議以國土保安為研擬方向

第四章 既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法

國土計畫法規定之使用地類別（依國土計畫土地使用管制規則（草案）第14條，都市計畫及國家公園計畫以外之土地，應依各級國土計畫土地使用指導事項及土地使用管制原則，於國土功能分區分類下編定適當使用地。類別如下）	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	區域因素及個別因素分類類別（有建蔽率者）		區域因素及個別因素分類類別（非可建築用地）
		作業單位建議分類	本研究建議分類	
			公共設施(E)等兩種)	
九、水利用地：供水利及其設施使用者。	水利用地			
十、遊憩用地：供遊憩及其設施使用者。	遊憩用地	遊憩	遊憩(F)	國土保安(G)
十一、殯葬用地：供殯葬設施使用者。	殯葬用地	公共設施	應依宗地個別條件分為住商(A)、公共設施(E)等兩種)	國土保安(G)
十二、宗教用地：供宗教及其設施使用者。	特定目的事業用地		其他（應依宗地個別條件分為住商(A)、遊憩(F)等兩種)	國土保安(G)
十三、公共設施用地：供自來水、電力、電信、郵政、能源、機關、環保、教育、衛生、社會福利或其他公共設施、公用事業及其設施使用者。	特定目的事業用地		公共設施(E)	國土保安(G)
十四、生態保護用地：供保護生態使用者。	生態保護用地			
十五、國土保安用地：供國土保安使用者。	國土保安用地			
十六、特定用地：其他供特定用途使用，無法編定為第一款至第十五款使用地者。	古蹟用地、特定目的事業用地	其他	如為古蹟用地，應依宗地個別條件分為住商(A)、遊憩(F)等兩種；如為特定目的事業用地，應依宗地個別條件分為住商(A)、工業(B)等兩種)	國土保安(G)
十七、海洋用地：供各類用海範圍使用者。	海域			

國土計畫法規定之使用地類別（依國土計畫土地使用管制規則（草案）第 14 條，都市計畫及國家公園計畫以外之土地，應依各級國土計畫土地使用指導事項及土地使用管制原則，於國土功能分區分類下編定適當使用地。類別如下）	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	區域因素及個別因素分類類別（有建蔽率者）		區域因素及個別因素分類類別（非可建築用地）
		作業單位建議分類	本研究建議分類	
十八、海洋設施用地：供各類依海型設施使用者。				
十九、其他：直轄市、縣（市）國土計畫另訂有使用地編定類別者，依其規定類別辦理。			其他（因尚未明確，暫未予進行適宜之分類）	國土保安（G）

惟於實務上，公共設施(E)類型（例如非都市土地使用管制規則中之交通用地、殯葬用地、特定目的事業用地等）於進行比較法估價時，多難以找到同屬公共設施(E)類型之比較標的進行比較，係依該公共設施(E)類型之不同，分別挑選住商(A)或工業(B)類型之比較標的進行比較。例如郵政類型之公共設施，於非都市土地使用管制下多編為特定目的事業用地，實務上進行比較法估價時，多以住商(A)類型之比較標的進行比較；例如可供汽車維修廠之交通用地，實務上進行比較法估價時，多以工業(B)類型之比較標的進行比較，故上表中之公共設施(E)類型，實務上即可依其所屬類型之差異分別納入住商(A)類型或工業(B)類型之範疇。故上表住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、公共設施(E)、遊憩(F)、國土保安(G)等 7 種類別可再簡化為下表 4-1-5 之住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)等 6 種類別。

表 4-1-5 本案最終建議之區域因素及個別因素分類類別說明彙整表

國土計畫法編定之使用地類別 ⁹⁷	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	既有可建築用地之區域因素及個別因素分類類別	變更為非可建築用地後之區域因素及個別因素分類類別 ⁹⁸
一、建築用地：供住宅、商業及其設施使用者	甲種用地、乙種用地、丙種用地	住商(A)	國土保安(F)
二、產業用地：供工業及其設施使用者	丁種用地	工業(B)	國土保安(F)
三、特定產業用地：供特定工業設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	工業(B)	國土保安(F)

⁹⁷ 依國土計畫土地使用管制規則（草案）第 14 條，都市計畫及國家公園計畫以外之土地，應依各級國土計畫土地使用指導事項及土地使用管制原則，於國土功能分區分類下編定適當使用地。類別如表 5 中所示，計有 19 種。

⁹⁸ 依現行規劃，經調整為非可建築用地者，原則應編定為國土保安用地，爰本類別以國土保安為研擬方向。

第四章 既有可建築用地態樣歸納及分析及其適用之估價方法

國土計畫法編定之使用地類別 ⁹⁷	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	既有可建築用地之區域因素及個別因素分類類別	變更為非可建築用地後之區域因素及個別因素分類類別 ⁹⁸
四、農業生產用地：供農業生產及其設施使用者	農牧用地、養殖用地		
五、農業設施用地：供農業之產業價值鏈、休閒農業、農村再生等相關設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	農業設施(C)	國土保安(F)
六、林業用地：供營林及其設施使用者	林業用地		
七、礦石用地：供礦業、土石採取、營建剩餘土石方及其設施使用者	鹽業用地、礦業用地、窯業用地	礦業(D)	國土保安(F)
八、交通用地：供鐵路、公路、道路、捷運系統、港埠、空運及其設施使用者	交通用地	納入住商(A)或工業(B)之範疇	國土保安(F)
九、水利用地：供水利及其設施使用者	水利用地		
十、遊憩用地：供遊憩及其設施使用者	遊憩用地	遊憩(E)	國土保安(F)
十一、殯葬用地：供殯葬設施使用者	殯葬用地	納入住商(A)之範疇	國土保安(F)
十二、宗教用地：供宗教及其設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	納入住商(A)或遊憩(E)之範疇	國土保安(F)
十三、公共設施用地：供自來水、電力、電信、郵政、能源、機關、環保、教育、衛生、社會福利或其他公共設施、公用事業及其設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	納入住商(A)或工業(B)之範疇	國土保安(F)
十四、生態保護用地：供保護生態使用者	生態保護用地		
十五、國土保安用地：供國土保安使用者	國土保安用地		
十六、特定用地：其他供特定用途使用，無法編定為第一款至第十五款使用者	古蹟用地、特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	如為特定用地，應納入住商(A)、工業(B)或遊憩(E)之範疇；如為古蹟用地，應納入住商(A)或遊憩(E)之範疇；如為特定目的事業用地，應納入住商(A)或工業(B)之範疇。	國土保安(F)
十七、海洋用地：供各	海域用地		

國土計畫法編定之使用地類別 ⁹⁷	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	既有可建築用地之區域因素及個別因素分類類別	變更為非可建築用地後之區域因素及個別因素分類類別 ⁹⁸
類用海範圍使用者			
十八、海洋設施用地：供各類依海型設施使用者			
十九、其他：直轄市、縣(市)國土計畫另訂有使用地編定類別者，依其規定類別辦理		其他(因尚未明確，暫未予進行適宜之分類)	國土保安(F)

第二節 適用之估價方法

一、應採用之估價方法

依內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、成本法、收益法、土地開發分析法等，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格，對於各種估價方法之定義如下。

- (一)比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，其適用於任何不動產產品之評估。
- (二)直接資本化法：係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，該方法適用於具有收益之不動產。
- (三)折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
- (四)成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。
- (五)土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

於進行本案之估價方法選取時，應考量勘估標的之土地使用法規、最有效使用原則與近鄰地區土地使用特性，並依內政部頒布之「不動產估價技術規則」中規範之估價方法選取，於報告書中敘明考量使用該方法之緣由。

考量比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，經參考現行相關不動產估價報告書範本、臺北市不動產估價師公會定訂之第九號估價作業通則，其適用於大多數不動產產品之評估，故本研

究建議選用估價方法以比較法為主⁹⁹，並應參酌其他方法共同決定之，若無法採用比較法以外之方法評估，則應依不動產估價技術規則規定敘明之。

另以變更編定前屬住商類別土地為例，若採用收益法進行估價，經考量其所屬位置、土地屬性，相較於其他估價方法，蒐集可供比較之租賃案例可能較為困難，若其係屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，則亦可採用土地開發分析法進行評估，並參酌前述比較法之評估結果進行土地價格之計算。

另以變更編定前屬工業類別、農業設施類別之土地為例，若採用土地開發分析法進行估價，考量其所屬位置、土地屬性，相較於其他估價方法，於估算開發或建築後總銷售金額時，若要依不動產估價技術規則第75條以比較法或收益法求取銷售單價可能較為困難，若其近鄰地區或類似地區有土地或房地租賃案例可供作為依收益法之直接資本化法進行總收入計算時之比較案例，則可採採用收益法之直接資本化法進行評估，並參酌前述比較法之評估結果進行土地價格之計算。

另以變更編定前屬礦業類別之土地為例，經濟部礦務局委託中華民國不動產估價師公會全國聯合會製作之「國有礦業用地租金估價報告書範本及其注意事項」可供評估礦業用地價格時參考。於估價方法上，礦業用地之最有效使用為開採礦產，具有收益性質。另外，礦產具有耗竭性，開採有一定期間，基於前述特性，原則應採用不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估。當市場交易資訊及成本資訊充足時，且亦能經市場驗證前提下，比較法及成本法亦得採用。於收益法之折現現金流量分析法上，係以地主自營投資角度，故擔保金資金成本、營利事業所得稅及礦業權者的預期利潤，不予扣除；其相關風險溢酬於折現率中反映。

另以變更編定前屬遊憩類別之土地為例，若採用土地開發分析法進行估價，考量其所屬位置、土地屬性，相較於其他估價方法，於估算開發或建築後總銷售金額時，若要依不動產估價技術規則第75條以比較法或收益法求取銷售單價可能較為困難，另以本案於期末報告所選訂之第4處示範案例（桃園市復興區高遠段592地號土地）為例，其係屬遊憩用地，考量該遊憩用地之允許使用項目與近鄰地區之土地使用現況，評估其未來可作露營區使用，其營業項目主要收入係為住

⁹⁹ 依經濟部礦務局委託中華民國不動產估價師公會全國聯合會製作之「國有礦業用地租金估價報告書範本及其注意事項」礦業用地原則應採用不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估。當市場交易資訊及成本資訊充足時，且亦能經市場驗證前提下，比較法及成本法亦得採用。故礦業用地類型應優先採用折現現金流量分析法或一定期間之收益價格進行評估。

宿收入、餐飲收入等2大類，故可依收益法之折現現金流量分析法進行評估，並參酌前述比較法之評估結果進行土地價格之計算。

另以變更編定後之國土保安類別土地為例，由於市場多缺乏該類別土地之收益案例，較難客觀運用技術規則第44條第1項第1款之公式進行計算，另因該類別土地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。故該類別土地若情況特殊，不能採取二種以上方法估價並依不動產估價技術規則第14條之規定於估價報告書中敘明者，可僅採比較法進行估價。茲將本案按樣態分析結果提出各該適用之估價方法彙整如表4-2-1所示。

表 4-2-1 本案適用估價方法彙整表

評估土地類別	評估內容	比較法	土地開發分析	收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法	備註
變更編定前屬住商類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	○	▲	註：「√」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」>「▲」，必須採兩種方式評估。惟若勘估標的情況特殊不能採取二種以上方法估價並依不動產估價技術規則第14條之規定於估價報告書中敘明者，不在此限。
變更編定前屬工業類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	▲	○	
變更編定前屬農業設施類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	▲	○	
變更編定前屬礦業類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	○	▲	√	
變更編定前屬遊憩類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	▲	○	
變更編定後之國土保安類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	依土地之性質決定，若情況特殊，可僅採比較法進行估價。		

二、案例挑選注意事項

- (一)不應單以勘估標的之使用分區或使用地類別為案例挑選原則，仍須同時注意勘估標的之形狀、使用現況等因素進行一併之考量。
- (二)考量「變更補償」該類型土地多屬深山偏遠地區，土地買賣交易量低，且其類型通常較為特殊，一般買賣市場之行情波動對其影響通常較小，故比較案例之選擇，應以區域因素及個別因素相近者優先選取為原則，其次為價格日期相近者。另比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- (三)參照不動產估價技術規則第 12 條，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：1.實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者；2.與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者；3.與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者；實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

第五章 國土計畫變更補償費查估作業規範 草案之研擬

第一節 變更補償費估價技術性規範訂定方式

一、不動產估價相關技術性規範訂定方式及案例

參照本辦法第 11 條第 2 項之規定，計算變更補償費金額所定單位土地價格，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估市價，並參酌查估結果後決定之。參照不動產估價師法第 19 條及不動產估價技術規則，不動產估價師受託辦理估價，應依不動產估價技術規則及中央主管機關（按：內政部）之規定製作估價報告書。

有關「變更補償費」查估涉及程序性及操作面之相關規範，係透過訂定作業規範、研擬操作手冊、依循現行不動產技術規則或由中華民國不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）制定公報等何種方式來進行，應再予評估。

（一）現行不動產估價估價相關技術性規範

不動產估價師於實務上執行業務時，遇到經常性之技術性規範，中華民國不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）係以訂定技術公報方式供所屬會員參考使用。茲列舉部份公報內容說明如下：

- 1.第二號公報 -「敘述式不動產估價報告書範本」：本範本係作為全聯會所轄各地方公會之會員於一定情形下，進行不動產估價報告書撰寫之參考範本；本範本內容提供不動產估價師作業參考，實際內容應須符合不動產估價技術規則相關規定。
- 2.第四號公報：內容乃全聯會依不動產估價技術規則之相關規定研訂「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率」、「建物經濟耐用年數表」、「建物殘餘價格率」、「開發或建築利潤率」。
- 3.第五號公報-「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」：本技術公報主要針對直接資本化法之計算公式、各項因子估計原則、估價報告書中應揭露事項及方法運用之限制說明，作為不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價之參考。

- 4.第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」：本技術公報乃作為不動產估價師製作都市更新權利變換不動產估價報告書之參考。
- 5.第八號公報-公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款-「使用權資產」價值評估指引：因公開發行公司取得或處分資產處理準則於 107 年 11 月 26 日修訂，配合我國於 108 年適用國際財務報導準則第 16 號租賃公報規定，擴大使用權資產範圍修正條文第 3 條、第 7 條、……。為讓不動產估價師就使用權資產價值評估有相關依循及規範，特訂定此公報。

(二)現行中央主管機關制訂之不動產估價估價相關作業手冊

以土地徵收補償市價查估為例，「土地徵收補償市價查估辦法」第 30 條規定：「本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。」各項書表格式於 101 年 6 月 26 日以內政部台內地字第 1010224419 號令訂定發布。為利查估單位實務執行作業，內政部爰將上開辦法及各式書表填寫說明、徵收補償市價查估作業注意事項等整理為「土地徵收補償市價查估作業手冊」，提供各直轄市、縣(市)政府、不動產估價師、需用土地人作業參考。

(三)估價報告書範本

以臺北市容積代金估價為例，依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 2 條之 1 第 3 項規定：「第 1 項第 1 款之容積代金，其金額由主管機關委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。」為「臺北市容積移轉審查許可自治條例」於 103 年 6 月 30 日公布實施，臺北市政府都市發展局據以辦理「臺北市容積代金委託估價專業服務案」，並訂定「容積代金估價報告書範本」。

二、不動產估價相關技術性規範之法律定性

依中央法規標準法第 1 條，中央法規之制定、施行、適用、修正及廢止，除憲法規定外，依本法之規定；依同法第 2 條及第 4 條，法律得定名為法、律、條例或通則，應經立法院通過，總統公布；依同法第 3 條，各機關發布之命令，得依其性質，稱規程、規則、細則、辦法、綱要、標準或準則，以上名稱僅為例示規定，若採其他名稱亦不失其命令之效力；地方政府可在其自治範圍或依中央法律、法規之授權，制定自治法規，分為自治條例與自治規則二種。

我國現行規範地價法規至少有：(1)法律：土地法以及平均地權條例；(2)法規命令：包括不動產估價技術規則、地價調查估計規則、土地建築改良物估價規則、地價及標準地價評議委員會組織規程；(3)行政規則：包括平均地權條例施行

細則第 11 條、第 12 條補充規定（改良土地及驗證總價相等原則）、地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範、地價基準地選定及查估要點等。

茲以基準地選定與查估為例，為精進地價制度，內政部自 93 年起召集各地方政府試辦基準地地價制度，並於 98 年正式辦理，規劃藉由地價基準地結合電腦大量估價系統查估地價，研究取代現行地價查估作業方式。93 年至 97 年試辦期間，多數由各地方政府地價人員自行查估；98 年起正式辦理後，部分地方政府已委由不動產估價師協助。

有關基準地選定與查估施行歷程，內政部於 91 年自行辦理「改進地價制度之研究」，對現階段大量土地估價制度之改進，以基準地制度（原稱標準宗地制度）優先。之後內政部於 92 年間召開「試辦基準地選定及查估要點（草案）」3 次會議及研商「試辦基準地查估相關書表」12 次會議，並於同年 11 月 28 日發布「試辦基準地選定及查估要點」。於 98 年 3 月 19 日將「試辦基準地選定及查估要點」修正為「地價基準地選定及查估要點」，其中第一點規定：「為試辦建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關應於一定範圍之地區內選定及查估基準地，以掌握地價高低層次，作為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。」故有關基準地選定與查估系規定於內政部所訂之行政規則（地價基準地選定及查估要點）內。另內政部訂有「地價基準地選定及查估作業手冊」，規定地價基準地查估相關書表格式、各工作表製作順序，並針對地價基準地書表填表進行說明。

另以全聯會定訂之第四號公報為例，參照不動產估價技術規則第 56 條，營造或施工費標準表應由全聯會按不同主體構造種類及地區公告之，全聯會乃依不動產估價技術規則第 56 條規定，於第四號公報研訂「營造或施工費標準表」；依類似規定，全聯會乃依不動產估價技術規則第 61 條及 77 條規定，於第四號公報研訂「研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率」，並分別依不動產估價技術規則第 66 條、67 條、60 條第 2 項規定，於第四號公報研訂「建物經濟耐用年數表」、「建物殘餘價格率」、「開發或建築利潤率」。故有關四號公報規定之「營造或施工費標準表」等相關資料乃由法規命令（不動產估價技術規則）授權訂定。

另以全聯會定訂之第五號公報為例，該技術公報主要針對直接資本化法之計算公式、……及方法運用之限制說明，作為不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價之參考，為全聯會將經常性估價技術規範以公報方式供所屬會員參考使用。

另以全聯會定訂之第六號公報為例，該技術公報於 98 年 01 月 15 日經全聯會第二屆第五次理監事聯席會議通過（當時名稱為臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項），於 105 年 08 月 30 日經全聯會第四屆第五

次理監事聯席會議通過現行之版本。另經查內政部營建署於 99 年委託全聯會進行之「都市更新權利變換估價準則及作業手冊之研究」，於該研究之「權利變換估價作業手冊」章節內有關不價報告書製作之相關格式(包含估價基本事項、決定估價條件、更新前土地價值評估、合併後土地價值評估、更新前土地上區分所有建物權利人之土地權利價值評估、權利變換關係人權利價值評估、更新後權利價值評估等)，已納入現行全聯會定訂之第六號公報內，於該研究之「都市更新權利變換估價作業準則」章節則提及，都市更新權利變換估價除目前不動產估價技術規則之規定外，尚涉及不動產登記問題、都市更新條例、權利變換相關規定、建築技術規則、都市計畫法及都市計畫容積移轉實施辦法等，因都市更新權利變換估價涉及問題太廣，該研究建議目前權利變換遇到之估價問題已有共識者，則建立相關估價準則與建議，至於尚未達成共識之部份，則列出準則大綱列為後續研究範圍。故全聯會定訂之第六號公報乃作為不動產估價師製作都市更新權利變換不動產估價報告書之參考，亦為全聯會將經常性估價技術規範以公報方式供所屬會員參考使用，且在訂定前已先藉由相關研究案進行其估價準則及作業手冊之訂定。

三、變更補償費估價技術性規範應採行之訂定方式

不動產估價師於辦理不動產估價作業，係多依現行不動產估價技術規則規定來進行，惟於估價實務上，尚可能需依相關技術公報(第五號、第六號公報之估價技術公報，第二號、第七號公報之報告書範本，第八號公報價值評估指引等)、作業手冊(例如前述「土地徵收補償市價查估作業手冊」)等之規範來進行。另依本案期中審查會議結論，部份委員建議本案於期中報告所建議之「國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)」可由不動產估價師公會制定公報方式辦理，亦建議本案期中報告所建議之「國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)」第7點選取適當之區域因素、個別因素比較項目，可委由中華民國不動產估價師公會全國聯合會以訂定公報方式指引技術規範。

茲以現行全聯會定訂之第十一號公報-「市地重劃前後地價估價指引」為例，依不動產估價技術規則第114條規定重劃前後地價估價屬權利估價範疇，而相關估價原則僅見於不動產估價技術規則第115條及第122-1條規定，於實務執行估價仍有不足之處，為使不動產估價師在實務上有所共同遵循原則特訂定該估價指引。該公報訂定歷程係始於106年09月29日市地(農村)重劃不動產估價技術公報座談會，於110年04月15日經全聯會第六屆第一次理事會通過。考量前述公報係全聯會將經常性之技術性規範以訂定公報之方式供所屬會員參考使用，而國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與本辦法「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，且該等查估方式涉及諸多專業技術，故本研究建議本案可參採第六號公

報之訂定歷程，於全聯會訂定與變更補償費查估相關之不動產估價技術公報前，先藉由相關研究案進行其估價準則及作業手冊之訂定。

另現行土地徵收補償之不動產土地估價作業大多係依據「不動產估價技術規則」、「土地徵收補償市價查估辦法」，並參考內政部訂定之「土地徵收補償市價查估作業手冊」辦理相關查估作業。考量本案可建築用地變更為非可建築用地之樣態各有不同，且國土計畫政策係首次推動，我國並無該類型查估作業經驗，為避免未來直轄市、縣（市）政府辦理查估作業之方法有大幅度落差情形，爰應透過本案研擬國土計畫變更補償費查估作業規範，俾後續直轄市、縣（市）政府辦理查估作業有所依循。

第二節 國土計畫變更補償費查估作業規範草案及其 總說明

依據前述研析內容，本研究針對各種使用地所屬類型已研擬對應之區域因素（包括環境條件）、個別因素比較項目，以及各細項建議之調整率，綜整納入國土計畫變更補償費查估作業規範草案內研訂。

經參考第 2 專場家學者座談會委員之建議，茲將國土計畫變更補償費查估作業規範草案及其總說明彙整如後。

國土計畫變更補償費查估作業規範草案總說明

實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）係於一百零九年九月十四日依國土計畫法第三十二條第三項規定訂定。為規範不動產估價師依實施本辦法查估變更補償費金額及各直轄市、縣（市）主管機關決定實施國土計畫管制所受損失之變更補償費金額（以下簡稱變更補償費）所應遵循之作業事項，特訂定「國土計畫變更補償費查估作業規範」草案，其要點如下：

- 一、本作業規範之訂定緣由。（草案第一點）
- 二、依本作業規範查估價格變更補償費之適用對象。（草案第二點）
- 三、變更補償費之查估決定程序。（草案第三點）
- 四、各直轄市、縣（市）主管機關委託不動產估價師查估變更補償費應依循之法令、所簽訂書面契約應包括內容及受託不動產估價師所交付估價報告書應依循之法令、契約責任等規定。（草案第四點）
- 五、不動產估價師就受託辦理各類型土地變更補償費金額查估應採用之估價方法。（草案第五點）
- 六、不動產估價師依比較法進行變更補償費查估時之比較標的選取原則、應進行區域因素及個別因素調整之比較項目、環境條件比較項目之優劣等級分級方式、各比較細項適當之調整率等規定。（草案第六點）
- 七、不動產估價師進行非屬災害類型環境敏感地區土地及災害類型環境敏感地區土地變更補償費查估時之計算原則。（草案第七點）
- 八、不動產估價師依比較法查估災害類型環境敏感地區土地之既有合法可建築用地之單位土地價格時，有關比較標的選取原則及其與各比較標的間針對環境條件比較項目進行分析及調整之規定。（草案第八點）
- 九、不動產估價師依比較法查估災害類型環境敏感地區土地之編定為非可建築用地時之單位土地價格時，有關比較標的選取原則及其與各比較標的間針對環境條件比較項目進行分析及調整之規定。（草案第九點）
- 十、勘估標的估價結果之單價按指定位數四捨五入原則。（草案第十點）
- 十一、本作業規範之施行日期。（草案第十一點）

國土計畫變更補償費查估作業規範草案

條文	說明
一、為規範不動產估價師依實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）查估變更補償費金額及各直轄市、縣（市）主管機關決定實施國土計畫管制所受損失之變更補償費金額（以下簡稱變更補償費）所應遵循之作業事項，特訂定本作業規範。	明定本作業規範之訂定緣由。
二、依本作業規範查估價格變更補償費之適用對象，需符合本辦法第三條與第十條第二款規定。	本辦法第三條係有關既有合法可建築用地之規定，本辦法第十條第二款係有關不適用本辦法規定補償之規定。爰本點定明符合本辦法第三條與第十條第二款規定者為適用本作業規範進行補償之對象。
三、變更補償費之查估決定，依下列程序辦理： （一）查估：經申請人依本法申請補償後，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師進行變更補償費之查估。 （二）決定單位土地價格：經不動產估價師查估之價格，係供決定補償金額之參考，應由各該直轄市、縣（市）主管機關再行評估決定單位土地價格及變更補償費。前款查估結果如有需要再徵詢專家學者或有關機關意見，各該直轄市、縣（市）主管機關應召開會議討論決定之。	依本辦法第十一條規定，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估變更補償費計算公式中之單位土地價格市價，並參酌查估結果後決定之。爰本點定明變更補償費之查估、決定程序，俾作為直轄市、縣（市）政府決定變更補償費計算公式中之單位土地價格時參考。
四、各直轄市、縣（市）主管機關委託不動產估價師查估變更補償費，應依政府採購法等相關規定辦理，酬金支給按個案情形衡酌。 前項委託應簽訂書面契約，內容包括估價標的、估價作業依據、估價	本辦法第十一條規定，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估變更補償費計算公式中之單位土地價格市價；不動產估價師法第十五條規定不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立

條文	說明
條件、估價方法、工作期間、服務費用、估價報告書（含應檢附之必要圖表圖說資料）份數、委託估價服務費付款方式、受託人之契約責任、逾期罰責等，各直轄市、縣（市）主管機關並得視個案情形特別約定其他事項。 前項交付之估價報告書，應依不動產估價技術規則、本作業規範及相關規定製作，並參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報——「敘述式不動產估價報告書範本」辦理。 第二項項之契約責任，包括受託估價者應列席前點第二款會議說明估價報告書內容；及協助各直轄市、縣（市）主管機關對申請人或相關單位說明估價報告書內容。	書面契約。爰參考現行國有財產估價作業程序等相關法令中有關委託不動產估價師查估之規定，於本點第一項、第二項、分別定明主管機關委託不動產估價師查估應依循之法令、所簽訂書面契約應包括內容，並於本點第三項、第四項分別定明受託不動產估價師所交付估價報告書應依循之法令及其契約責任。
五、不動產估價師受託辦理變更補償費金額查估，應調查勘估標的土地利用現況或允許使用項目，判斷其係屬於附表一所示六種類別（住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)）中之何種類別，再依所屬類別參考附表二決定估價方法。其中礦業類別變更補償費金額之查估，應依不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估，並參酌其他方法共同決定之；其餘五種類別變更補償費之查估，估價方法應以比較法為主，並參酌其他方法共同決定之。	一、於現行不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之類型進行各修正細項之調整。依本辦法第3條規定，既有合法可建築用地分為依本法實施土地使用管制前（即依區域計畫法進行管制）、管制後（即依本法進行管制）等不同之類型，又按本署目前規劃方向，經調整為非可建築用地者，原則以變更為國土保安用地為主。經考量區域計畫、國土計畫使用地編定類別以及上開估價實務作業需求，本作業規範於附表一乃將區域計畫及國土計畫之使用地區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)等六種類別，於本點前段定明不動產估價師受託辦理變更補償費金額查估，應調查勘估標的土地利

條文	說明
	用現況或允許使用項目，判斷其係屬於附表一所示六種類別中之何種類別，再依所屬類別參考附表二決定估價方法。 二、有關附表二各分類類別土地綜合建議估價方法係按估價實務上樣態分析結果而來。以變更編定前屬礦業類別之土地為例，經濟部礦務局委託中華民國不動產估價師公會全國聯合會製作之「國有礦業用地租金估價報告書範本及其注意事項」可供評估礦業用地價格時參考。依該估價報告書範本之規定，礦業用地原則應採用不動產估價技術規則第 32 條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第 47 條一定期間之收益價格進行評估，當市場交易資訊及成本資訊充足時，且亦能經市場驗證前提下，比較法及成本法亦得採用。另比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，經參考現行相關不動產估價報告書範本、臺北市不動產估價師公會定訂之第九號估價作業通則，其適用於大多數不動產產品之評估。爰此，於本點後段定明礦業類別變更補償費金額之查估，應依不動產估價技術規則第 32 條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第 47 條一定期間之收益價格進行評估，並參酌其他方法共同決定之；其餘五種類別變更補償費之查估，估價方法應以比較法為主，並參酌其他方法共同決定之。
六、不動產估價師依比較法進行變更補償費之查估時，近鄰地區內無法選取	一、經參考現行國有財產估價作業程序等相關法令中有關比較法案例選取

條文	說明
或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。 於選取比較標的時，應判斷勘估標的係屬於前點附表一所示六種類別中之何種類別，並依照所屬類別於附表三選取適當之區域因素、個別因素比較項目。 於依比較法進行區域因素調整時，針對環境條件比較項目，應參考附表四所訂優劣等級進行調整。 於依比較法進行區域因素、個別因素調整時，應判斷勘估標的係屬於前點附表一所示六種類別中之何種類別，並依照所屬類別參考附表五所訂評價基準明細表，決定各比較細項適當之調整率。	原則之規定，爰於本點第一項定明不動產估價師依比較法進行變更補償費查估時之比較標的選取原則 二、於現行不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之類型進行各修正細項之調整，爰依目前估價實務上之之作法，於本點第二項附表三提出各類別土地應採用之區域因素、個別因素比較項目彙整表；於本點第四項附表五提出各類型土地評價基準明細表。 三、考量實務上不動產之樣態多元，故於附表三各類別土地應採用之區域因素、個別因素彙整表下方定明填載項目可視實際需要增刪調整。另於估價實務上，區域及個別因素係依標的所屬類型進行比較項目之挑選，若勘估標的無不動產估價技術規則第二十五條後段但書之情事，則各比較項目之調整率係在不動產估價技術規則第二十五條前段規定之範圍內由估價師本於專業進行判斷，亦即區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不能大於百分之十五之規定下，若優劣等級設定為五級，各單項比較項目每級距之調整率多設定為1%至3%之間。 四、全國國土計畫依循全國區域計畫「環境敏感地區」，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等五類，並納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定，其範圍依各目的事業主管機關公告為準，共計有五十二項。另有關區域因素之主要項目，係以歸納

條文	說明
	各類別土地特性之差異，訂定適用之「環境條件」等項目。有關「環境條件」項目，經考量其性質，於補償查估作業時應將其納入區域因素之「自然條件」主要項目項下進行比較。亦即於依比較法進行區域因素調整來計算變更補償費金額時，將考量勘估標的與比較標的所屬環境條件之差異性，進行前述「自然條件」比較項目中之「環境條件」因素調整，考量勘估標的與比較標的係分別位於何種環境敏感地區內，再進行適宜之「環境條件」調整。經分析全國國土計畫規範之環境敏感地區類型、項目及相關管制法令、管制內容，並考量該項「環境條件」區域因素之比較分級所需，爰於附表四全國國土計畫所規範之環境敏感地區類型、項目、相關管制法令、管制規定、管制強度及優劣等級彙整表中，以土地使用限制等級，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級，代表管制從低到高等五種不同情形，「優」等表示無限制，「稍優」者為該環境敏感地區之主管法令無明確之限制或禁止開發相關規定，例如「地質敏感區（地下水補注）」、「淹水風險」等；屬「普通」者為該環境敏感地區之主管法令雖有限制開發相關規定，惟其管制強度較低者，例如「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、「水庫蓄水範圍」等；屬「稍劣」者為該環境敏感地區之主管法令有限制開發相關規定，且管制強度較高者，例如「礦區（場）」、礦業保留區、地下礦坑分布

條文	說明
	地區」、「野生動物保護區」等；屬「劣」者為該環境敏感地區之主管法令有禁止開發、禁止建造工廠或房屋等相關規定，例如「溫泉露頭及其一定範圍」、「特定水土保持區」等。
七、不動產估價師於進行非屬災害類型環境敏感地區土地之變更補償費查估時，需以國土功能分區圖公告之日為價格日期，分別查估其既有合法可建築用地之單位土地價格、編定為非可建築用地時之單位土地價格，再依本辦法第十一條第一項第一款公式進行計算。 災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額為依前項公式計算所得金額之百分之三十；於依前項查估其既有合法可建築用地之單位土地價格時，應以假定其為非屬災害類型環境敏感地區土地之條件下進行計算。	本辦法第十一條第一項第一款規定非屬災害類型環境敏感地區土地之變更補償費計算公式，並於本辦法第十一條第一項第二款規定災害類型環境敏感地區土地之變更補償費計算公式。其中於查估災害類型環境敏感地區土地之既有合法可建築用地之單位土地價格時，應以假定其為非屬災害類型環境敏感地區土地之條件下進行計算。茲以位於「公告河川區域線」內之土地，其係位於「災害類型環境敏感地區」之土地，依河川管理辦法第六條第一款：「河川區域指河口區及依下列各目之一之土地區域：「（一）未訂定河川治理計畫或未依本法第八十二條劃定公告水道治理計畫線或用地範圍線者，為本法第八十三條規定尋常洪水位行水區域並經劃定公告之土地。（二）已訂定河川治理計畫或劃定公告水道治理計畫線或用地範圍線，而尚未據以完成河防建造者，為本法第八十三條規定尋常洪水位行水區域並經劃定公告之土地。但用地範圍線或水道治理計畫線較寬者，以其較寬線劃定並經公告者。……。」另參照水利法第七十八條第四款，河川區域內，禁止建造工廠或房屋。依水利法第八十二條第一項：「水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。」另依本辦法第十一條第一項第二款，災害類型環境敏感

條文	說明
	地區土地之變更補償費金額為依本辦法第十一條第一項第二款規定計算所得金額之百分之三十。綜上，於計算「公告河川區域線」內之既有可建築用地之價值時，應先以假定其為非屬災害類型環境敏感地區土地之條件下，依本辦法第十一條第一項第一款之公式計算，再以補償辦法第十一條第一項第二款之公式計算其變更補償費。
八、災害類型環境敏感地區土地於依比較法查估其既有合法可建築用地之單位土地價格時，應依前點第二項假定條件及不動產估價技術規則第十二條有關比較實例蒐集原則之規定，選用非屬災害類型環境敏感地區土地之合法可建築用地作為比較標的。 依第六點第三項附表四所訂優劣等級，若災害類型環境敏感地區土地於依前項所選用之各比較標的之環境條件均屬同一等級，則於進行區域因素調整時，其與各比較標的間毋須針對環境條件比較項目進行分析及調整。 依第六點第三項附表四所訂優劣等級，若災害類型環境敏感地區土地於依第三項所選用之各比較標的之環境條件之等級均不相同時，則於進行區域因素調整時，其與各比較標的間須針對環境條件比較項目進行分析及調整，此時其環境條件優劣等級依各比較標的環境條件優劣等級中屬居中之等級評估之；各比較標的環境條件優劣等級中屬居中之等級有二種，此時其環境條件優劣等級依該二種等級之較高等級評估之。 依第六點第三項附表四所訂優劣等級，若災害類型環境敏感地區土	定明不動產估價師依比較法查估災害類型環境敏感地區土地之既有合法可建築用地之單位土地價格時，有關比較標的選取原則及其與各比較標的間針對環境條件比較項目於不同情境下進行分析及調整之規定。

條文	說明
地於依第三項所選用之各比較標之環境條件之等級非全屬同一等級且部份比較標之環境條件之等級相同時，則其於進行區域因素調整時，與各比較標之間須針對環境條件比較項目進行分析及調整，此時其環境條件優劣等級依各比較標的環境條件優劣等級中數量較多之等級評估之；各比較標的環境條件優劣等級中數量較多之等級有二種以上，此時其環境條件優劣等級依該二種以上等級之較高等級評估之。	
九、災害類型環境敏感地區土地於查估其編定為非可建築用地時之單位土地價格時，應以假定其為非屬災害類型環境敏感地區土地之條件下進行計算；於依比較法查估其編定為非可建築用地時之單位土地價格時，應參照前點第一項規定選用比較標的。 災害類型環境敏感地區土地於進行區域因素調整時，與依前項規定選用之各比較標之間針對環境條件比較項目進行分析及調整之方式應參照前點第二項至第四項之規定辦理。	定明不動產估價師依比較法查估災害類型環境敏感地區土地之編定為非可建築用地時之單位土地價格時，有關比較標的選取原則及其與各比較標之間針對環境條件比較項目於不同情境下進行分析及調整之規定。
十、勘估標的估價結果之單價，尾數依下列規定計算之： (一)每平方公尺單價在一百元以下者，計算至個位數，個位數以下四捨五入。 (二)每平方公尺單價逾一百元者，計算至十位數，十位數以下四捨五入。	一、土地徵收之性質已超乎財產權應有之限制，為謀求國民負擔之公平起見，對課有負擔或特別犧牲之當事人之經濟損失，應給予合理補償，始符社會公平正義。至如何補償，始謂適當合理，學說上有「完全補償」與「相當補償」兩說，由於大法官釋字第400號解釋稱：「因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨」，可知我國實務係採「相當補償」

條文	說明
	說。故土地徵收補償市價查估辦法第二十一條有關比準地地價、宗地市價尾數之計算規定，係考量該等價格查估係就被徵收土地所有權人特別犧牲之補償，爰其尾數以無條件進位計算。 二、國土計畫管制之實施，在於限制土地之使用強度及項目，並不影響私人所有權，而就限制土地發展權部分減損之價值，係依本辦法就既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時之土地所有權人之損失補償給予「適當補償」（即「變更補償費」），以保障權利人之既有合法權利。故補償程度與前述土地徵收之「相當補償」有別，爰參照國有財產估價作業程序第二十點之規定，定明勘估標的估價結果之單價按指定位數四捨五入之原則。
十一、本作業規範施行日期另定之。	考量本辦法係於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後之相關補償措施，且依本法第四十五條第二項規定，國土功能分區圖至遲應於一百十四年四月三十日以前公告，爰本作業規範施行日期由中央主管機關配合國土功能分區圖公告日期另定之，以符實際需求。

第五點附表一

各使用地類別土地之分類類別彙整表

國土計畫法編定之使用地類別	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	既有可建築用地之分類類別	變更為非可建築用地後之分類類別
一、建築用地：供住宅、商業及其設施使用者	甲種用地、乙種用地、丙種用地	住商(A)	國土保安(F)
二、產業用地：供工業及其設施使用者	丁種用地	工業(B)	國土保安(F)
三、特定產業用地：供特定工業設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	工業(B)	國土保安(F)
四、農業生產用地：供農業生產及其設施使用者	農牧用地、養殖用地		
五、農業設施用地：供農業之產業價值鏈、休閒農業、農村再生等相關設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	農業設施(C)	國土保安(F)
六、林業用地：供營林及其設施使用者	林業用地		
七、礦石用地：供礦業、土石採取、營建剩餘土石方及其設施使用者	鹽業用地、礦業用地、窯業用地	礦業(D)	國土保安(F)
八、交通用地：供鐵路、公路、道路、捷運系統、港埠、空運及其設施使用者	交通用地	納入住商(A)或工業(B)之範疇	國土保安(F)
九、水利用地：供水利及其設施使用者	水利用地		
十、遊憩用地：供遊憩及其設施使用者	遊憩用地	遊憩(E)	國土保安(F)
十一、殯葬用地：供殯葬設施使用者	殯葬用地	納入住商(A)之範疇	國土保安(F)
十二、宗教用地：供宗教及其設施使用者	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	納入住商(A)或遊憩(E)之範疇	國土保安(F)
十三、公共設施用地：供自來水、電力、電信、郵政、能源、機關、環	特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	納入住商(A)或工業(B)之範疇	國土保安(F)

第五章 國土計畫變更補償費查估作業規範（草案）之研擬

國土計畫法編定之使用地類別	於非都市土地使用管制規則中對應之使用地類別	既有可建築用地之分類類別	變更為非可建築用地後之分類類別
保、教育、衛生、社會福利或其他公共設施、公用事業及其設施使用者			
十四、生態保護用地：供保護生態使用者	生態保護用地		
十五、國土保安用地：供國土保安使用者	國土保安用地		
十六、特定用地：其他供特定用途使用，無法編定為第一款至第十五款使用地者	古蹟用地、特定目的事業用地（特定目的事業計畫與左側特定產業用地相近者）	如為特定用地，應納入住商(A)、工業(B)或遊憩(E)之範疇；如為古蹟用地，應納入住商(A)或遊憩(E)之範疇；如為特定目的事業用地，應納入住商(A)或工業(B)之範疇；	國土保安(F)
十七、海洋用地：供各類用海範圍使用者	海域		
十八、海洋設施用地：供各類依海型設施使用者			
十九、其他：直轄市、縣(市)國土計畫另訂有使用地編定類別者，依其規定類別辦理		其他(因尚未明確，暫未予進行適宜之分類)	

第五點附表二

各分類類別土地綜合建議估價方法彙整表

評估土地類別	評估內容	比較法	土地開發分析	收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法	備註
變更編定前屬住商類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	○	▲	註：「√」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」>「▲」，必須採兩種方式評估。惟若勘估標的情況特殊不能採取二種以上方法估價並依不動產估價技術規則第14條之規定於估價報告書中敘明者，不在此限。
變更編定前屬工業類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	▲	○	
變更編定前屬農業設施類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	▲	○	
變更編定前屬礦業類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	○	▲	√	
變更編定前屬遊憩類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	▲	○	
變更編定後之國土保安類別	國土功能分區圖公告之日之單位土地價格	√	依土地之性質決定，若情況特殊，可僅採比較法進行估價。		

第六點附表三

各類別土地應採用之區域因素、個別因素比較項目彙整表

(一) 各類別土地應採用之區域因素彙整表

住商(A)		工業(B)		農業設施(C)		礦業(D)		遊憩(E)		國土保安(F)	
主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項
交通條件	主要道路寬度	交通條件	主要道路寬度	交通條件	主要道路寬度	交通條件	交通系統之便利性	交通條件	主要道路寬度	交通條件	主要道路寬度
	鐵路運輸之 便利性		鐵路運輸之便 利性		鐵路運輸之便 利性		鐵路運輸之便 利性		鐵路運輸之便 利性		
			機場之便利性		機場之便利性		機場之便利性		機場之便利性		
			海港之便利性		海港之便利性		海港之便利性		海港之便利性		
	公車之便利性		公車之便利性		公車之便利性		公車之便利性		公車之便利性		公車之便利性
交流道之便利 性	交流道之便利 性	交流道之便利 性	交流道之便利 性	交流道之便利 性	交流道之便利 性	交流道之便利 性					
自然條件	景觀	自然條件	景觀	自然條件	景觀	自然條件		自然條件	景觀	自然條件	景觀
	排水之良否		排水之良否		排水之良否		排水之良否		排水之良否		
	地勢傾斜度		地勢傾斜度		地勢傾斜度		地勢傾斜度		地勢傾斜度		
	災害影響		災害影響		災害影響		災害影響		災害影響		
	環境條件		環境條件		環境條件		環境條件		環境條件		
公共建設	學校配置	公共建設	電力資源	公共建設	灌溉排水設施	公共建設	電力資源	公共建設	學校配置	公共建設	灌溉排水設施
	市場配置		產業用水		集貨市場		-		市場配置		集貨市場
	公園、廣場等		汙廢水及廢棄 物處理設施		-		公園、廣場等		公園、廣場等		-
	觀光遊憩設施		-		觀光遊憩設施		-		觀光遊憩設施		觀光遊憩設施
	服務性設施		服務性設施		服務性設施		服務性設施		服務性設施		服務性設施
發展潛力	區域利用成熟 度	發展潛力	區域利用成熟 度	發展潛力	區域利用成熟 度	發展潛力	區域利用成熟 度	發展潛力	區域利用成熟 度	發展潛力	區域利用成熟 度
	重大建設計畫		重大建設計畫		重大建設計畫		重大建設計畫		重大建設計畫		
	未來發展趨勢		未來發展趨勢		未來發展趨勢		未來發展趨勢		未來發展趨勢		未來發展趨勢
			市場供需				市場供需				
			產業聚集效益				產業聚集效益				
其他	如治安、地方聲 望等（由不動產 估價師依其觀察 與經驗挑選適宜 之比較項目）	其他	如治安、地方聲 望等（由不動產 估價師依其觀察 與經驗挑選適宜 之比較項目）	其他	如治安、地方聲 望等（由不動產 估價師依其觀察 與經驗挑選適宜 之比較項目）	其他	如治安、地方聲 望等（由不動產 估價師依其觀察 與經驗挑選適宜 之比較項目）	其他	如治安、地方聲 望等（由不動產 估價師依其觀察 與經驗挑選適宜 之比較項目）		

備註：上表填載項目可視實際需要增刪調整。

（二）各類別土地應採用之個別因素彙整表

住商(A)		工業(B)		農業設施(C)		礦業(D)		遊憩(E)		國土保安(F)	
主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項	主要項目	細項
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區
	使用地編定類別		使用地編定類別		使用地編定類別		使用地編定類別		使用地編定類別		使用地編定類別
	總價與單價關係		總價與單價關係		總價與單價關係		-		總價與單價關係		總價與單價關係
	法定建蔽率		法定建蔽率		法定建蔽率		礦種		法定建蔽率		法定建蔽率
	法定容積率		法定容積率		法定容積率		礦產量		法定容積率		法定容積率
	形狀		形狀		形狀		形狀		形狀		形狀
	用地規模		用地規模		用地規模		-		用地規模		-
	地勢		地勢		地勢		地勢		-		地勢
	寬深度比		寬深度比		-		寬深度比		寬深度比		-
	鄰地使用情況		鄰地使用情況		鄰地使用情況		鄰地使用情況		鄰地使用情況		鄰地使用情況
	開發限制		開發限制		開發限制		開發限制		開發限制		開發限制
道路條件	臨路面數	道路條件	臨路面數	道路條件	臨路面數	道路條件	臨路面數	道路條件	臨路面數	道路條件	臨路面數
	臨路寬度(M)		臨路寬度(M)		臨路寬度(M)		臨路寬度(M)		臨路寬度(M)		臨路寬度(M)
	道路類型		道路類型		道路類型		道路類型		道路類型		道路類型
	道路鋪設		道路鋪設		道路鋪設		道路鋪設		道路鋪設		道路鋪設
	道路規劃		道路規劃		道路規劃		道路規劃		道路規劃		道路規劃
接近條件	接近學校程度	接近條件	接近學校程度	接近條件	接近集貨市場程度	接近條件	接近主要道路程度	接近條件	接近學校程度	接近條件	接近集貨市場程度
	接近車站程度		接近車站程度		接近車站程度		接近車站程度		接近車站程度		接近車站程度
	接近市場程度		接近市場程度		接近市場程度		接近市中心程度		接近市中心程度		-
	接近公園程度		-		-		-		接近公園程度		-
	接近停車場程度		接近停車場程度		-		-		-		-
	接近聚落程度		接近產業聚落或產業群聚地區程度		接近聚落程度		-		-		接近聚落程度
接近服務性設施程度	接近服務性設施程度	接近服務性設施程度	-	接近服務性設施程度	接近服務性設施程度						
周邊環境條件	嫌惡設施有無	周邊環境條件	-	周邊環境條件	嫌惡設施有無	周邊環境條件	-	周邊環境條件	嫌惡設施有無	周邊環境條件	嫌惡設施有無
	日照		日照		日照		-		日照		日照
	通風		通風		通風		-		通風		通風
	停車方便性		停車方便性		排水便利性		停車方便性		停車方便性		排水便利性
			汲水便利性							汲水便利性	
其他	如規劃適宜性等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）	其他	如規劃適宜性等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）	其他	如規劃適宜性等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）	其他	如規劃適宜性等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）	其他	如規劃適宜性等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）	其他	如規劃適宜性等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）

備註：上表填載項目可視實際需要增刪調整。

第六點附表四

全國國土計畫所規範之環境敏感地區類型、項目、相關管制法令、管制規定、管制強度及優劣等級彙整表

類型	環境敏感項目	主管法令 及劃設依據	定義	主管法令管制規定之 條號	管制規定	限制等級	優劣等級
資源利用敏感類型	飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	飲用水管理條例	依據飲用水管理條例劃設之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	第 5 條	在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為。前項污染水源水質之行為係指：1.非法砍伐林木或開墾土地。2.工業區之開發或污染性工廠之設立。3.核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。4.傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質之物品。5.以營利為目的之飼養家畜、家禽。6.新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。7.高爾夫球場之興、修建或擴建。8.土石採取及探礦、採礦。9.規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。10.河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。11.道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。12.其他經中央主管機關公告禁止之行為。	第 4 級	稍劣
	自來水水質水量保護區	自來水法	自來水水源之保護，依自來水法劃定公布之水質水量保護區。	第 11 條	禁止或限制下列貽害水質與水量之行為：1 濫伐林木或濫墾土地。2.變更河道足以影響水之自淨能力。3.土石採取或探礦、採礦致污染水源。4.排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。5.污染性工廠。6.設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。7.在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。8.以營利為目的之飼養家畜、家禽。9.高爾夫球場之興建或擴建。10.核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。11.其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。	第 4 級	稍劣
	水庫集水區（供家用或供公共給水、非供家用或非供公共給水）	-	現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用或公共給水者、非作為供家用或公共給水者，依大壩上游全流域面積。其範圍由經濟部查認。	-	經參考水土保持法第 3 條第 6 款，水庫集水區係指水庫大壩（含離槽水庫引水口）全流域稜線以內所涵蓋之地區。另參照同法第 16 條第 1 項第 1 款，水庫集水區經劃定為特定水土保持區，其長期水土保持計畫之擬定以涵養水源、防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流、淨化水質，維護自然生態環境為重點。	第 4 級	稍劣
	水庫蓄水範圍	水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	水庫滿水位與其迴水所及蓄水域、蓄水相關重要設施之土地與蓄水域周邊必要之保護範圍。	水利法第 54-1 條及水庫蓄水範圍使用管理辦法第 5 條、第 6 條等	於水庫蓄水範圍內施設建造物，應申請主管機關許可。於蓄水範圍內為下列使用行為，其行為為人應向其管理機關（構）申請許可：1.施設建造物。2.變更地形地貌。.....5.水域、水面使用。6.其他影響水庫水質、水庫營運安全之使用行為。管理機關（構）應於蓄水範圍內重要設施周圍劃定區域限制活動，不受理任何使用行為申請。	第 4 級	稍劣
	森林	-	國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地。	森林法第 30 條等	森林係指林地及其群生竹、木之總稱。依其所有權之歸屬，分為國有林、公有林及私有林。森林以國有為原則。非經主管機關核准或同意，不得於保安林伐採、傷害竹、木、開墾、放牧，或為土、石、草皮、樹根之採取或採掘。除前項外，主管機關對於保安林之所有人，得限制或禁止其使用收益，或指定其經營及保護之方法。	第 5 級	劣
	溫泉露頭及其一定範圍	溫泉法	指溫泉自然湧出之處	第 6 條	溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為。	第 5 級	劣
	水產動植物繁殖保育區	漁業法	為保育水產資源，目的事業主管機關得指定設置水產動植物繁殖保育區。	第 45 條	為保育水產資源，主管機關得指定設置水產動植物繁殖保育區。保育區之管理，應由管轄該保育區之直轄市或縣（市）主管機關負責。經查漁業署網站，保育區內多設有禁止於保育區範圍內採捕受保育對象或從事破壞其棲息地環境之行為之規定。	第 5 級	劣
	礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區	礦業法	依據礦業法劃設之礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區。	第 29 條	主管機關認為有必要時，得指定礦種及區域作為礦業保留區，禁止人民採採。	第 5 級	劣
	地質敏感區（地下水補注）	地質法	中央地質主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區。	地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則第 11 條	地下水補注地質敏感區基地地質安全評估應包括內容如下：1.評估土地開發行為對地下水之補注水質及補注水量之影響。2.開發後細部調查範圍內土地透水面積百分比應符合下列基準：..... 地下水補注地質敏感區劃定公告的主要目的，為保護地下水資源，要求位於地質敏感區範圍內土地開發行為須加強調查評估，並無限制或禁止開發相關規定。	第 2 級	稍優
	人工魚礁區及保護礁區	漁業法	依據漁業法劃設之人工魚礁區及保護礁區。	-	人工魚礁區及保護礁區，依漁業署公布的人工魚礁完全手冊內說明的內容，人工魚礁、保護礁屬於海洋資源地區的管制內容，與本案土地使用管制較無直接關聯。	國土計畫變更補償費評估範疇原則以現行非都市陸域土地為主，故涉及海域毋須針對管制強度訂定分級及優劣等級。	

類型	環境敏感項目	主管法令 及劃設依據	定義	主管法令管制規定之 條號	管制規定	限制等級	優劣等級
生態敏感類型	國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	國家公園法	特別景觀區係依據國家公園法劃設，符合無法以人力再造之特殊自然地理景觀，而嚴格限制開發行為之地區；生態保護區係依據國家公園法劃設，符合為保存生物多樣性或供研究生態而應嚴格保護之天然生物社會及其生育環境之地區。	第 8 條、第 16 條	特別景觀區指無法以人力再造之特殊自然地理景觀，而嚴格限制開發行為之地區。生態保護區：指為保存生物多樣性或供研究生態而應嚴格保護之天然生物社會及其生育環境之地區。 第 14 條之許可事項，在史蹟保存區、特別景觀區或生態保護區內，除第 1 項第 1 款及第 6 款經許可者外，均應予禁止。	國土計畫變更補償費評估範疇原則以現行非都市陸域土地為主，故涉及國家公園毋須針對管制強度訂定分級及優劣等級。	
	自然保留區	文化資產保存法	依據文化資產保存法指定，符合具有代表性之生態體系，或具有獨特地形、地質、具有基因保存、永久觀察、教育及科學研究價值及珍稀動、植物之區域。	第 86 條	自然保留區禁止改變或破壞其原有自然狀態。為維護自然保留區之原有自然狀態，除其他法律另有規定外，非經主管機關許可，不得任意進入其區域範圍；其申請資格、許可條件、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	第 5 級	劣
	野生動物保護區	野生動物保育法	依據野生動物保育法劃定，屬野生動物重要棲息環境有特別保護必要之地區。	第 10 條、 第 11 條	地方主管機關得就野生動物重要棲息環境有特別保護必要者，劃定為野生動物保護區，擬訂保育計畫並執行之；必要時，並得委託其他機關或團體執行。…… 經劃定為野生動物保護區之土地，必要時，得依法徵收或撥用，交由主管機關管理。	第 5 級	劣
	野生動物重要棲息環境	野生動物保育法	依據野生動物保育法劃定，符合下列情形之地區：1.保育類野生動物之棲息環境。2.野生動物種類及數量豐富之棲息環境。3.人為干擾少，遭受破壞極難復原之野生動物棲息環境。4.其他有特殊生態代表性之野生動物棲息環境。	第 8 條	在野生動物重要棲息環境經營各種建設或土地利用，應擇其影響野生動物棲息最少之方式及地域為之，不得破壞其原有生態功能。必要時，主管機關應通知所有人、使用人或占有人實施環境影響評估。 在野生動物重要棲息環境實施農、林、漁、牧之開發利用、採採礦、採取土石或設置有關附屬設施、修建鐵路、公路或其他道路、開發建築、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動用地或森林遊樂區、處理廢棄物或其他開發利用等行為，應先向地方主管機關申請，經層報中央主管機關許可後，始得向目的事業主管機關申請為之。 既有之建設、土地利用或開發行為，如對野生動物構成重大影響，中央主管機關得要求當事人或目的事業主管機關限期提出改善辦法。	第 4 級	稍劣
	自然保護區	森林法	依據森林法設置，為維護森林生態環境，保存生物多樣性，森林區域內所設置之地區。	自然保護區設置管理 辦法第 9 條	自然保護區內禁止下列行為：1.採折花木，或於樹木、岩石、標示、解說牌或其他土地定著物加刻文字或圖形。2.經營流動攤販。3.隨地吐痰、拋棄瓜果、紙屑或其他廢棄物。4.污染地面、牆壁、樑柱、水體、空氣或製造噪音。5.騷擾或毀損野生動物巢穴。6.擅自進入自然保護區內。	第 5 級	劣
	一級、二級海岸保護區	海岸管理法	依據劃設之一級、二級海岸保護區範圍。	第 12 條	一級海岸保護區應禁止改變其資源條件之使用。但有下列情況之一者，不在此限：1.依海岸保護計畫為相容、維護、管理及學術研究之使用。2.為國家安全、公共安全需要，經中央主管機關許可。	第 5 級	劣
	重要濕地	濕地保育法	依據濕地保育法劃設之國際級、國家級、地方級重要濕地。	第 27 條至第 29 條	各級政府經依第二十條規定徵詢中央主管機關，認有破壞、降低重要濕地環境或生態功能之虞之開發或利用行為，該申請開發或利用者應擬具濕地影響說明書，申請該管主管機關審查許可。審查許可開發或利用行為之原則如下：1.優先迴避重要濕地；2.迴避確有困難，應優先採行衝擊減輕措施或替代方案；3.衝擊減輕措施或替代方案皆已考量仍有困難，無法減輕衝擊，始准予實施異地補償措施；4.異地補償仍有困難者，始准予實施其他方式之生態補償。…	第 3 級	普通
文化景觀敏感類型	古蹟	文化資產保存法	指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化、藝術價值之建造物及附屬設施。	第 34 條、第 36 條	營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。古蹟不得遷移或拆除。但因國防安全、重大公共安全或國家重大建設，由中央目的事業主管機關提出保護計畫，經中央主管機關召開審議會審議並核定者，不在此限。	第 4 級	稍劣
	考古遺址	文化資產保存法	指蘊藏過去人類生活所遺留具歷史文化意義之遺物、遺跡，而具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。	文化資產保存法第 57 條、考古遺址監管保 護辦法第 8 條	發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。營建工程或其他開發行為，其空間範圍涵蓋經列冊之考古遺址者，開發單位應先邀請考古學者專家，進行考古遺址價值及內涵調查評估，並將其結果報主管機關處理。	第 4 級	稍劣
	聚落建築群	文化資產保存法	指建築式樣、風格特殊或與景觀協調，而具有歷史、藝術或科學價值之建造物群或街區。	第 34 條	營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。 有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。	第 4 級	稍劣
	文化景觀	文化資產保存法	指人類與自然環境經長時間相互影響所形成具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。	第 62 條	文化資產保存法第 62 條 史蹟、文化景觀之保存及管理原則，由主管機關召開審議會依個案性質決定，並得依其特性及實際發展需要，作必要調整。 主管機關應依前項原則，訂定史蹟、文化景觀之保存維護計畫，進行監管保護，並輔導史蹟、文化景觀所有人、使用人或管理人配合辦理。 (備註：「文化景觀」或「史蹟」於公告登錄後，各主管機關應於一年內對轄內「文化景觀」或「史蹟」的文化資產，擬定一套保存及管理原則，並由「文化景觀」或「史蹟」審議會視	第 4 級	稍劣

類型	環境敏感項目	主管法令 及劃設依據	定義	主管法令管制規定之 條號	管制規定	限制等級	優劣等級
					個案性質、特殊性及實際發展需要，就此原則作必要的調整。在此原則決定後，主管機關就必須於三年內依此原則，再擬定一套保存維護計畫，並依此計畫，進行監管保護。 譬如「文化景觀」範圍內遇有開發行為進行建物拆除、新建等事項，須先檢視是否已於文化資產保存法第 62 條規定審議通過保存及管理原則訂定相關處理原則，倘無相關處理原則，則依個案性質提送文化景觀審議會討論是否有違破壞文化景觀整體風貌。）		
	史蹟	文化資產保存法	指歷史事件所定著而具有歷史、文化、藝術價值應予保存所定著之空間及附屬設施。	文化資產保存法第 62 條	史蹟、文化景觀之保存及管理原則，由主管機關召開審議會依個案性質決定，並得依其特性及實際發展需要，作必要調整。主管機關應依前項原則，訂定史蹟、文化景觀之保存維護計畫，進行監管保護，並輔導史蹟、文化景觀所有人、使用人或管理人配合辦理。(備註：「文化景觀」或「史蹟」於公告登錄後，各主管機關應於一年內對轄內「文化景觀」或「史蹟」的文化資產，擬定一套保存及管理原則，並由「文化景觀」或「史蹟」審議會視個案性質、特殊性及實際發展需要，就此原則作必要的調整。在此原則決定後，主管機關就必須於三年內依此原則，再擬定一套保存維護計畫，並依此計畫，進行監管保護。譬如「文化景觀」範圍內遇有開發行為進行建物拆除、新建等事項，須先檢視是否已於文化資產保存法第 62 條規定審議通過保存及管理原則訂定相關處理原則，倘無相關處理原則，則依個案性質提送文化景觀審議會討論是否有違破壞文化景觀整體風貌。）	第 4 級	稍劣
	歷史建築	文化資產保存法	指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。	第 34 條	營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。 有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。	第 4 級	稍劣
	紀念建築	文化資產保存法	指與歷史、文化、藝術等具有重要貢獻之人物相關而應予保存之建造物及附屬設施。	第 34 條	營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。 有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。	第 4 級	稍劣
	水下文化資產	水下文化資產保存法	以全部或一部且週期性或連續性位於水下，具有歷史、文化、考古、藝術或科學等價值，並與人類生活有關之資產。	第 31 條	進入水下文化資產保護區者，應經主管機關許可。 水下文化資產保護區內，除本法另有規定外，禁止為下列行為：1.打撈水下文化資產。2.使用爆炸物。3.從事拖網、下錨。4.探勘或採集礦物。5.鋪設電纜、管道、設施或結構。6.排洩廢（污）水、油、廢棄物或有害物質。7.開挖、濬深航道及施作海洋工程。8.潛水。9.其他經主管機關公告禁止之行為。另水下文化資產與本案土地使用管制較無直接關聯。	國土計畫變更補償費評估範疇原則以現行非都市陸域土地為主，故涉及海域毋須針對管制強度訂定分級及優劣等級。	
	國家公園內之史蹟保存區	國家公園法	符合為保存重要歷史建築、紀念地、聚落、古蹟、遺址、文化景觀、古物而劃定及原住民族認定為祖墳地、祭祀地、發源地、舊社地、歷史遺跡、古蹟等祖傳地，並依其生活文化慣俗進行管制之地區。	第 8 條、 第 16 條	史蹟保存區指為保存重要歷史建築、紀念地、聚落、古蹟、遺址、文化景觀、古物而劃定及原住民族認定為祖墳地、祭祀地、發源地、舊社地、歷史遺跡、古蹟等祖傳地，並依其生活文化慣俗進行管制之地區。第 14 之許可事項，在史蹟保存區、特別景觀區或生態保護區內，除第 1 項第 1 款及第 6 款經許可者外，均應予禁止。	國土計畫變更補償費評估範疇原則以現行非都市陸域土地為主，故涉及國家公園毋須針對管制強度訂定分級及優劣等級。	
	國家公園內之一般管制區及遊憩區	國家公園法	各國家公園管理分區中之一般管制區及遊憩區。	第 8 條、第 14 條	一般管制區指國家公園區域內不屬於其他任何分區之土地及水域，包括既有小村落，並准許原土地、水域利用型態之地區；遊憩區指適合各種野外育樂活動，並准許興建適當育樂設施及有限度資源利用行為之地區。一般管制區或遊憩區內，經國家公園管理處之許可，得為左列行為：1.公私建築物或道路、橋樑之建設或拆除。2.水面、水道之填塞、改道或擴展。3.礦物或土石之勘探。4.土地之開墾或變更使用。5.垂釣魚類或放牧牲畜。6.纜車等機械化運輸設備之興建。7.溫泉水源之利用。8.廣告、招牌或其類似物之設置。9.原有工廠之設備需要擴充或增加或變更使用者。10.其他須經主管機關許可事項。前項各款之許可，其屬範圍廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。	國土計畫變更補償費評估範疇原則以現行非都市陸域土地為主，故涉及國家公園毋須針對管制強度訂定分級及優劣等級。	
	地質敏感區（地質遺跡）	地質法	中央地質主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區。	地質敏感區劃定變更及廢止辦法第 3 條	地質遺跡指在地球演化過程中，各種地質作用之產物。 地質遺跡分布區域具有下列情形之一，並經中央主管機關劃定者為地質遺跡地質敏感區：1.有特殊地質意義；2.有教學或科學研究價值；3.有觀賞價值；4.有獨特性或稀有性。劃設地質遺跡地質敏感區的目的，主要是在避免土地開發行為破壞地質遺跡。	第 3 級	普通

類型	環境敏感項目	主管法令 及劃設依據	定義	主管法令管制規定之 條號	管制規定	限制等級	優劣等級
災害敏感類型	活動斷層兩側一定範圍	實施區域計畫地區建築管理辦法	依據實施區域計畫地區建築管理辦法劃定之範圍。	第 4-1 條	活動斷層線通過地區，當地縣（市）政府得劃定範圍予以公告，並依左列規定管制：1.不得興建公有建築物；2.依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺，並限作自用農舍或自用住宅使用；3.於各種用地內申請建築自用農舍，除其建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過七公尺外，依第五條規定辦理。	本類型土地之變更補償費金額為依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 11 條第 1 項第 1 款規定計算所得金額之百分之 30。於依前述規定計算時，應以假定其為非屬災害類型環境敏感地區土地之條件下進行計算。故未將各該災害敏感類型進行管制強度、優劣等級之分類。若選定之比較標的所屬之環境敏感條件屬於災害敏感類型，惟尚可開發建築（例如屬於山坡地，無建築技術規則建築設計施工編第 262 條所稱不得開發建築之情形），則由不動產估價師依實際情形評估該比較標的所屬環境條件之管制強度、優劣等級。	
	特定水土保持區	水土保持法	依據水土保持法劃定為亟需加強實施水土保持處理與維護，以有效防制水土災害發生或擴大地區。包括：1.水庫集水區。2.主要河川上游之集水區須特別保護者。3.海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者。4.沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者。5.山坡地坡度陡峭、具危害公共安全之虞者。6.其他對水土保持有嚴重影響者。	第 19 條	經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。		
	土石流潛勢溪流	災害防救法、土石流災害潛勢資料公開辦法	依據災害防救法及土石流災害潛勢資料公開辦法劃設公開之土石流潛勢溪流。	-	行政院農業委員會水土保持局依災害防救法第 22 條規定所劃設之土石流潛勢溪流，係用於推動防災工作使用，除經劃定為特定水土保持區外，並無相關限制開發或土地利用管制事項。		
	山坡地	山坡地保育利用條例、水土保持法	依據山坡地保育利用條例及水土保持法劃設之山坡地。	山坡地保育利用條例第 6 條	山坡地應按土地自然形勢、地質條件、植生狀況、生態及資源保育、可利用限度及其他有關因素，依照區域計畫法或都市計畫法有關規定，分別劃定各種使用區或編定各種使用地。		
	河川區域	水利法、河川管理辦法	依據水利法及河川管理辦法劃設之河川區域。	水利法第 78 條	河川區域內，禁止下列行為：1.填塞河川水路；2.毀損或變更河防建造物、設備或供防汛、搶險用之土石料及其他物料；3.啟閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施；4.建造工廠或房屋；5.棄置廢土或其他足以妨礙水流之物；6.在指定通路外行駛車輛；7.其他妨礙河川防護之行為。		
	洪氾區一、二級管制區，及洪水平原一、二級管制區	水利法、淡水河洪水平原管制辦法	依據水利法劃設之洪氾區一、二級管制區；及依據水利法及淡水河洪水平原管制辦法劃設之洪水平原一、二級管制區。	淡水河洪水平原管制辦法第 4 條、第 5 條	一級管制區內應嚴格限制建築，除不得建造永久性建造物或種植多年生植物或設置足以妨礙水流之建造物外，並禁止變更地形。二級管制區內地上建築物之改建、修繕、拆除、變更原有地形、建造工廠、房屋或其他設施者，應向當地直轄市政府申請，除工廠及房屋之建造、改建、修繕、拆除應由直轄市政府依經濟部所定基準核定外，其餘應報請經濟部核定後辦理之。		
	區域排水設施範圍	水利法、排水管理辦法	依據水利法及排水管理辦法劃設之區域排水設施範圍。	水利法第 78-3 條	排水設施範圍內之下列行為，非經許可不得為之：1.施設、改建、修復或拆除建造物。2.排注廢污水。3.採取或堆置土石。4.種植植物。5.挖掘、埋填或變更排水設施範圍內原有形態之使用行為。		
	地下水管制區	水利法、地下水管制辦法	依據水利法及地下水管制辦法劃定公告地下水管制區。	水利法第 47-1 條	中央主管機關為防止某一地區地下水超抽致影響地下水資源永續利用、海水入侵或地層下陷，得劃定地下水管制區，限制或禁止地下水之開發；其管制區劃定程序、鑿井與水權登記管制及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。地下水管制區有農業用水之需要，其劃定程序、鑿井與水權登記管制及其他應遵行事項之辦法，中央主管機關應會商中央農業主管機關定之。第一項地下水管制區內已取得之水權，主管機關得予限制、變更或廢止。 *因相關管制內容與土地開發使用較無直接性關聯，故不給予強度管制分級。		
	地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）	地質法	中央地質主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區。	第 8 條	位於活動斷層地質敏感區內的土地並非完全被禁止使用，但需要藉由基地地質調查與地質安全評估來確定土地開發行為的適當性，遠離災害風險較高區域或因應風險大小調整土地利用強度與密度，以提升土地利用的合理性與安全性。若土地開發行為之基地有全部或部分位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。		
	海堤區域	水利法、海堤管理辦法	依據水利法及海堤管理辦法劃設之海堤區域。	水利法第 63 條、海堤管理辦法第 25 條至第 35 條	興辦水利事業涉及其他目的事業主管機關職掌者，由水利主管機關會商辦理之。目的事業機關興辦目的事業涉及水利者，應商得水利主管機關同意。...水利法第 63-5 條第 2 項規定之行為，應依第 5 條及第 6 條規定，分向所在地河川局及直轄市、縣（市）政府申請許可。...		
	淹水風險	災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	依據災害防救法及水災潛勢資料公開辦法公開之水災潛勢資料，係基於設計降雨條件、特定地形地貌資料及水理模式模擬演算之結果。	水災潛勢資料公開辦法第 8 條	水災潛勢資料僅供防救災使用；相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。		
	一級、二級海岸防護區	海岸管理法	依據海岸管理法劃設之一級、二級海岸防護區範圍。	第 15 條第 1 項	海岸防護計畫應載明下列事項：1.海岸災害風險分析概要。2.防護標的及目的。3.海岸防護區範圍。4.禁止及相容之使用。5.防護措施及方法。6.海岸防護設施之種類、規模及配置。7.事業及財務計畫。8.其他與海岸防護計畫有關之事項。		
	國土復育促進地區	國土計畫法	依據國土計畫法規定，經目的事業主管機關劃定公告之國土復育促進地區。	國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法第 6 條	目的事業主管機關就國土計畫法第 35 條第 1 項各款地區，應依全國國土計畫評估必要性、迫切性及可行性後，劃定為國土復育促進地區。另國土復育促進地區已完成復育計畫所載執行事項，無繼續存置必要，劃定機關得擬具廢止計畫，依第 7 條及第 8 條規定公告廢止國土復育促進地區及復育計畫。		

類型	環境敏感項目	主管法令 及劃設依據	定義	主管法令管制規定之 條號	管制規定	限制等級	優劣等級
其他	氣象法之禁止或限制建築地區	氣象法	依據氣象法劃設禁止或限制建築地區。	觀測坪探空儀追蹤器 氣象雷達天線及繞極 軌道氣象衛星追蹤天 線周圍土地限制建築 辦法第 8 條	當地政府對申請在經公告限制建築地區營建者，其核准建築物之高度，應依第 3 條至第 6 條規定辦理；原有建築物或其他障礙物之高度超過限制建築之高度者，得通知物主拆除其超高部分。 前項建築物或其他障礙物之拆除，於依本辦法公告限制建築前已存在者，由中央氣象局依據當地直轄市、縣（市）政府訂定之相關補償規定，給予補償。	第 2 級	稍優
	電信法之禁止或限制建築地區	電信法	依據電信法劃設禁止或限制建築地區。	第 34 條	為使衛星通信及微波通信等重要無線電設備之天線發射電波保持暢通，得由交通部會商內政部選擇損害最少之方法或處所劃定範圍，報經行政院核定後，公告禁止或限制妨害電波暢通之任何建築。	第 5 級	劣
	用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	依據民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照度管理辦法劃設之禁止或限制建築地區。	航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法第 7 條	經核定為禁止、限制建築之地區，其建築物及其他障礙物之管理依下列規定辦理：1.禁止建築地區，除飛航安全所必需之設施外，不得有任何建築物及其他障礙物；其原有建築物應由當地直轄市、縣（市）政府通知所有權人拆遷之；其原有其他障礙物則由民航局會同有關機關處理。2.限制建築地區，除飛航安全所必需之設施外，其建築物及其他障礙物之高度應依第 4 條或第 5 條第 1 項第 3 款至第 6 款之規定辦理；其原有建築物之高度超過飛航安全標準者，民航局應請各當地直轄市、縣（市）政府通知所有權人就其超高部分拆遷或裝置障礙燈及標誌；其他障礙物則由民航局會同有關機關處理。前項建築物或其他障礙物之拆遷或裝置障礙燈及標誌，如於本辦法公告時已存在者，由航空站或飛行場之經營人依據當地直轄市、縣（市）政府訂定之相關補償規定，給予補償；航空站或飛行場之經營人並應定期及不定期辦理依本辦法劃定之禁止、限制建築地區之建築物及其他障礙物之檢測及查報作業。	第 3 級	普通
	航空噪音防制區	噪音管制法及機場周圍地區航空噪音防制辦法	依據噪音管制法及機場周圍地區航空噪音防制辦法劃設之各級航空噪音防制區，應檢討既有土地使用及開發計畫，遵守各項禁止建築規定及防音措施之地區。	噪音管制法第 18 條	直轄市、縣（市）主管機關應依下列原則，檢討、規劃各級航空噪音防制區內之既有土地使用及開發計畫：1.第一級航空噪音防制區：應檢討現有土地使用及開發計畫；2.第二級航空噪音防制區：不得新建學校、圖書館及醫療機構；3.第三級航空噪音防制區：不得新建學校、圖書館、醫療機構及不得劃定為住宅區。前項學校、圖書館及醫療機構採用之防音建材，於新建完成後可使室內航空噪音日夜音量低於五十五分貝，並經當地主管機關許可者，不受前項不得新建規定之限制，且不得向各目的事業主管機關申請補助。	第 2 級	稍優
	核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	核子反應器設施管制法	依據核子反應器設施管制法劃設之核子設施周圍禁建區及低密度人口區。	原子能法第 12 條	低密度人口區，得供居民居住，但各級政府及公私團體，不得在該區內規劃或設置新社區、工廠及學校。	第 3 級	普通
	公路兩側禁建限建地區	公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	依據公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法劃設之公路兩側禁建限建地區。	公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法第 5 條至第 8 條	本辦法禁建限建範圍公告前之原有建築物，得為從來之使用，其在禁建範圍內者，除准修繕外，不得增建或改建，其在限建範圍內者，應予必要之改善措施。本辦法禁建限建範圍公告前原經核准之樹立廣告，得依其原有效期限設置，期滿應自行拆除。令其限期修改或拆除其所受損害，應給予相等之補償。前二項建築物與廣告物，對行車安全及景觀有重大妨礙者，公路主管機關應請當地直轄市、縣（市）政府強制拆除。	第 4 級/	稍劣
	大眾捷運系統兩側禁建限建地區	大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	依據大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法劃設之大眾捷運系統兩側禁建限建地區。	大眾捷運系統兩側禁建限建辦法第 6 條、第 7 條	大眾捷運系統兩側禁建範圍內，除建造其他捷運設施、連通設施、開發建築物或依第 22 條規定所為之修繕、修改或拆除外，不得為下列行為：1.建築物之建造；2.工程設施之構築。...於限建範圍內，下列行為之主管機關核准申請人於限建範圍內辦理下列行為前，應先會商捷運主管機關：1.建築物之建造；2.工程設施之構築...前項各款行為之審核與管理之範圍，依附件三之規定辦理。公共工程主辦機關進行第 2 項各款行為前，應先與捷運主管機關協調後為之。	第 4 級	稍劣
	鐵路兩側限建地區	鐵路兩側禁建限建辦法	依據鐵路兩側禁建限建辦法劃設之鐵路兩側禁建限建地區。	第 6 條至第 9 條	禁建範圍公告實施前已存在之合法建築物、工程設施或廣告物，其不妨礙鐵路興建或行車安全者，得按現狀使用；除得修繕或拆除外，不得增建或改建。其修繕或拆除方式應由當地直轄市或縣（市）政府或該工程設施主管機關會同交通部審核之。無該主管機關者，由交通部為之。...	第 3 級	普通
	海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區	國家安全法	依據國家安全法劃設之海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區。	海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定第肆、管制權責、禁建限建範圍及管制事項第四點(管制權責、禁建限建範圍及管制事項)	凡在海岸管制區內開發海埔新生地或（採）礦、土、砂、石或砍伐林木及闢建港（澳）口等工程（作），致影響軍事安全者，除依有關法令申請外，涉及軍事設施者應徵得該管軍事機關之同意。 於軍事上確有必要時，得依國安法施行細則第 39 條但書之規定，指定山地管制區內一定範圍實施禁建限建。 重要軍事設施管制區依其場地類型不同設有不同之禁止建築範圍與限制建築範圍及高距比，管制範圍亦以不同類型之場地有不同之管制範圍規定。	第 4 級	稍劣
	要塞堡壘地帶	要塞堡壘地帶法	依據要塞堡壘地帶法劃設之要塞堡壘地帶。	要塞堡壘地帶法第 4 條至第 6 條	要塞堡壘地帶除有特別規定者外，陸地及水面均分為第一、第二兩區。第一區內之禁止及限制事項：1.非受有國防部之特別命令，不得為測量、攝影、描繪、記述及其他關於軍事上之偵察事項。...3.非經要塞司令之許可，不得新設或改設各種建築物、堆集物、墓墳、窯窖、林園、牆垣、溝渠、池塘、水井及變更地面高低之工程。...第二區內之禁止及限制事項：1.非經要塞司令之許可，不得為測量、攝影、描繪、記述及其他關於軍事上偵察事項。...	第 4 級	稍劣
	其他依法劃定應予限制開發或建築之地區。	-	-	-	-	-	-

第六點附表五

住商類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通條件	主要道路寬度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						區域內主要道路寬度分為下列 5 級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	鐵路運輸之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	公車之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內，公車站牌 10 處且公車路線達 6 線以上者，條件為優；公車站牌 8 處且公車路線達 5 線以上者，條件為稍優；公車站牌 5 處且公車路線達 4 線以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
交流道之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地						近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
8.00%								
自然條件	景觀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	排水之良否	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						以排水設施之有無、排水設施狀況是否良好、是否積水等來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	地勢傾斜度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通		-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
稍劣		-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
劣		-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
8.00%								

住商類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	災害影響	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	環境條件	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低，每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
公共建設	學校配置	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內學校配置數量多寡為調整依據，2 所以上為優，1 所為普通，無學校設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%		2.00%		4.00%	
		普通	-2.00%		0%		2.00%	
	4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%	
	市場配置	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內市場配置數量多寡為調整依據，考量傳統市場外，超級市場、大型賣場亦應適用。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%		2.00%		4.00%	
		普通	-2.00%		0%		2.00%	
	4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%	
	公園、廣場等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 近鄰地區範圍內公園、廣場配置數量多寡為調整依據。4 處以上為優，3 處為稍優，2 處為普通，1 處為稍劣，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	觀光遊憩設施	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%		2.00%		4.00%	
普通		-2.00%		0%		2.00%		
4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%		
服務性設施	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：4% 以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%		2.00%		4.00%		
	普通	-2.00%		0%		2.00%		
4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%		

住商類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
發展潛力	區域利用成熟度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	重大建設計畫	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	未來發展趨勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
其他	如治安、地方聲望等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

住商類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註			
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%			
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%			
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%			
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%		0%	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
	使用地編定類別	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%			
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%			
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%			
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%		0%	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
	總價與單價關係	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%			
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%			
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%			
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%		0%	以總價對單價之影響進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
	法定建蔽率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%			
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%			
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%			
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%			
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%		0%	未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。
	法定容積率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%			
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%			
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%			
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%			
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%		0%	未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。
	形狀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%			
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%			
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%			
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%		0%	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。
	用地規模	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%		
		勘估標的宗地								
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%			
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%			
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%			
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%		0%	以標的相對坪數多寡進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。

住商類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	地勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 地勢平坦為優、緩坡為普通、陡坡或低窪為劣。 每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	寬深度比	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 0.3 以下為劣、0.3(含)以上未滿 0.50 為稍劣、 0.50(含)以上未滿 0.70 為普通、0.70(含)以上未 滿 1.00 為稍優、1.00(含)以上為優。每級距調 整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優， 一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為 劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據土地使用管制之相關規定，判別各標的是 否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原 則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
臨路面數	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨 路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨 路者為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
	稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
	普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
臨路寬度(M)	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為 稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含) 以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每 級距調整以不超過 8% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
道路類型	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道 路及主要道路為優，區域內次要道路為稍優， 一般道路為普通，農路及巷道為稍劣，無路者 為劣。每級距調整以不超過 8% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

住商類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
道路條件	道路鋪設	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路規劃	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
接近學校程度	接近學校程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與學校之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近車站程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
接近市場程度	接近市場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	接近公園程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與公園綠地之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
接近停車場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與停車場之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

住商類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之建築、殯葬、宗教、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之甲種建築、乙種建築、丙種建築、古蹟、殯葬、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
接近條件	接近聚落程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以標的與聚落之距離衡量，未滿200M者為優、200M(含)以上未滿500M為稍優、500M(含)以上未滿1500M為普通、1500M(含)以上未滿2500M為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過3%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	接近服務性設施程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以標的與服務性設施之距離遠近來衡量，未滿200M者為優、200M(含)以上未滿500M為稍優、500M(含)以上未滿1000M為普通、1000M(含)以上未滿2500M為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過3%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
周邊環境條件	嫌惡設施有無	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與設施之距離、數量多寡衡量。嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命 safety 造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	日照	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	通風	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	停車方便性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 考量標的周邊停車方便性進行調整。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
其他	如規劃適宜性等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過3%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

工業類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通條件	主要道路寬度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						區域內主要道路寬度分為下列5級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鐵路運輸之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供 需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通； 同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級 距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	機場之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有機場者，條件為優；同一供需圈 之類似地區有機場者，條件為普通；同一供需 圈內無機場者，條件為劣。每級距調整以不超 過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	海港之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有海港者，條件為優；同一供需 圈之類似地區有海港者，條件為普通；同一 供需圈內無海港者，條件為劣。每級距調整 以不超過 3%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		普通	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		稍劣	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	公車之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內，公車站牌 10 處且公車路線達 6 線以上者，條件為優；公車站牌 8 處且公車路 線達 5 線以上者，條件為稍優；公車站牌 5 處 且公車路線達 4 線以上者，條件為普通；公車 站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍 劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每 級距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	交流道之 便利 性	比較標的宗地	優		普通		劣	大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件 為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道 路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國 道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調 整以不超過 6%為原則。
		優	0%		6.00%		12.00%	
		普通	-6.00%		0%		6.00%	
劣		-12.00%		-6.00%		0%		
自然 條件	景觀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以 視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級， 一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

工業類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及
區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	排水之良否	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以排水設施之有無、排水設施狀況是否良好、是否積水等來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	地勢傾斜度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	災害影響	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	12.00%							
	環境條件	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
普通		-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
稍劣		-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
劣		-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
12.00%								
公共建設	電力資源	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 近鄰地區範圍內電力資源為調整依據。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	12.00%							
	產業用水	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 近鄰地區範圍內產業用水為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
劣		-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
12.00%								
汙廢水及廢棄物處理設施	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：8% 近鄰地區範圍內汙廢水及廢棄物處理設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%		4.00%		8.00%		
	普通	-4.00%		0%		4.00%		
	劣	-8.00%		-4.00%		0%		

工業類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註
公共建設	服務性設施	比較標的宗地	優		普通		最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過2%為原則。
		優					
		普通	-2.00%		0%	2.00%	
		劣	-4.00%		2.00%	0%	
		4.00%					
發展潛力	區域利用成熟度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過2%為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
	重大建設計畫	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
	未來發展趨勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
	市場供需	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	綜合考量近鄰地區內工業用地成交量，判斷優劣等級。每級距調整以不超過2%為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
	產業聚集效益	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	綜合考量近鄰地區內產業聚集效益，判斷優劣等級。每級距調整以不超過2%為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
其他	如治安、地方聲望等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過2%為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

工業類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及
區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	使用地編定類別	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	總價與單價關係	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	法定建蔽率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	法定容積率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	形狀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	用地規模	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		依標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。						
		依標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。						
		以總價對單價之影響進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。						
		未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。						
		未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。						
		依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。						
		以標的相對坪數多寡進行判別。每級距調整以不超過 3% 為原則。						

工業類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	地勢	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	寬深度比	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
臨路面數	比較標的宗地						最大影響範圍：12%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
	稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
	普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
臨路寬度(M)	比較標的宗地						最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
道路類型	比較標的宗地						最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

道路條件	地勢	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	寬深度比	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
臨路面數	比較標的宗地						最大影響範圍：12%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
	稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
	普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
臨路寬度(M)	比較標的宗地						最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
道路類型	比較標的宗地						最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

工業類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及
區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
道路條件	道路鋪設	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路規劃	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
接近條件	接近學校程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與學校之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近車站程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近市場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近停車場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與停車場之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近產業聚落或產業群聚地區程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以標的與產業聚落或產業群聚地區接近之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	

工業類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之產業、特定產業、交通、公共設施、特定等用地及
區域計畫法規定之丁種建築、交通、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
接近條件	接近服務性設施程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						以標的與服務設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	8.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
周邊環境條件	日照	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	通風	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	停車方便性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						考量標的周邊停車方便性進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
其他	如規劃適宜性等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

農業設施類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通條件	主要道路寬度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						區域內主要道路寬度分為下列 5 級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	鐵路運輸之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	機場之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有機場者，條件為優；同一供需圈之類似地區有機場者，條件為普通；同一供需圈內無機場者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
	海港之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有海港者，條件為優；同一供需圈之類似地區有海港者，條件為普通；同一供需圈內無海港者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%							
公車之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地						近鄰地區內，公車站牌 10 處且公車路線達 5 線以上者，條件為優；公車站牌 8 處且公車路線達 5 線以上者，條件為稍優；公車站牌 5 處且公車路線達 4 線以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
8.00%								
交流道之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地						近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
8.00%								
自然條件	景觀	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%		2.00%		4.00%	
		普通	-2.00%		0%		2.00%	
		劣	-4.00%		2.00%		0%	
4.00%								

農業設施類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	排水之良否	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以排水設施之有無、排水設施狀況是否良好、是否積水等來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	
	地勢傾斜度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	
	災害影響	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	
	環境條件	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	
公共建設	灌溉排水設施	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：12% 近鄰地區範圍內灌溉排水設施完善程度為調整依據。每級距調整以不超過 6% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%		6.00%		12.00%	
		普通	-6.00%		0%		6.00%	
		12.00%	劣	-12.00%		6.00%		
	集貨市場	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 近鄰地區範圍內集貨市場配置數量多寡為調整依據。每級距調整以不超過 6% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%		6.00%		12.00%	
		稍優						
		普通	-6.00%		0%		6.00%	
		稍劣						
		12.00%	劣	-12.00%		6.00%		
	觀光遊憩設施	比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：8% 近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 4% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%		4.00%		8.00%	
普通		-4.00%		0%		4.00%		
8.00%		劣	-8.00%		-4.00%		0%	

農業設施類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註
公共建設	服務性設施	比較標的宗地	優		普通		最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優					
		普通	-2.00%		0%	2.00%	
		劣	-4.00%		2.00%	0%	
		4.00%					
發展潛力	區域利用成熟度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
	重大建設計畫	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
	未來發展趨勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					
其他	如治安、地方聲望等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	0%	2.00%	4.00%	可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍優	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		普通	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
		稍劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
		8.00%					

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

農業設施類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
	使用地編定類別	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
	總價與單價關係	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以總價對單價之影響進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	
	法定建蔽率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	
	法定容積率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
優		0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
稍優		-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
普通		-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
稍劣		-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
12.00%		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
形狀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 1% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%		
	稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%		
	普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%		
	稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%		
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%		0%
用地規模	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的相對坪數多寡進行判別。每級距調整以不超過 1% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%		
	稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%		
	普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%		
	稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%		
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%		0%

農業設施類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地)

主要項目	細項	價格修正率						備註
宗地條件	地勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 地勢平坦為優、緩坡為普通、陡坡或低窪為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據土地使用管制之相關規定，判別各標的是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
道路條件	臨路面數	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	臨路寬度(M)	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路類型	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路及主要道路為優，區域內次要道路為稍優，一般道路為普通，農路及巷道為稍劣，無路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路鋪設	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	

農業設施類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地）

主要項目	細項	價格修正率						備註
道路條件	道路規劃	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
接近建設	接近集貨市場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與集貨市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近車站程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近市場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近聚落程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與聚落之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近服務性設施程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
周邊環境條件	嫌惡設施有無	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與設施之距離、數量多寡衡量。嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

農業設施類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業設施用地及區域計畫法規定之特定目的事業用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
周邊環境條件	日照	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	通風	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	排水便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 依據標的排水條件進行調整。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	汲水便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 依據標的汲水方便性進行調整。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
其他	如規劃適宜性等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

礦業類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之礦石用地及區域計畫法規定之鹽業、礦業、窯業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通條件	交通系統之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以近鄰地區內跨區域聯外道路及主要道路、區域內次要道路、一般道路、農路及巷道之多寡衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鐵路運輸之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	公車之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 近鄰地區內，公車站牌 10 處且公車路線達 6 條以上者，條件為優；公車站牌 8 處且公車路線達 5 條以上者，條件為稍優；公車站牌 5 處且公車路線達 4 條以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 條以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	交流道之 便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
自然條件	排水之良否	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以排水設施之有無、排水設施狀況是否良好、是否積水等來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	地勢傾斜度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	災害影響	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	

礦業類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之礦石用地及區域計畫法規定之鹽業、礦業、窯業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	環境條件	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第1級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過3%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
	公共建設	電力資源	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
勘估標的宗地								
優			0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
稍優			-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
普通			-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
稍劣			-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
12.00%		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
公園、廣場等		比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 近鄰地區範圍內公園、廣場配置數量多寡為調整依據。4處以上為優，3處為稍優，2處為普通，1處為稍劣，無相關設施為劣。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
8.00%		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
服務性設施		比較標的宗地	優		普通		劣	最大影響範圍：4% 以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
	優	0%		2.00%		4.00%		
	普通	-2.00%		0%		2.00%		
	劣	-4.00%		2.00%		0%		
	4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%	
發展潛力	區域利用成熟度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	重大建設計畫	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	未來發展趨勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
優		0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
稍優		-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
普通		-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
稍劣		-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

礦業類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之礦石用地及區域計畫法規定之鹽業、礦業、窯業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
發展潛力	市場供需	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	產業聚集效益	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
其他	如治安、地方聲望等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

礦業類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之礦石用地及區域計畫法規定之鹽業、礦業、窯業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	使用地編定類別	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	礦種	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	按標的所生產之礦種等級來判別。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%
	礦產量	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	按標的礦產量多寡來判別。每級距調整為 2%。分下列 5 級：優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%
	形狀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	地勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	地勢平坦為優、緩坡為普通、陡坡或低窪為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%
	寬深度比	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	0.3 以下為劣、0.3(含)以上未滿 0.50 為稍劣、0.50(含)以上未滿 0.70 為普通、0.70(含)以上未滿 1.00 為稍優、1.00(含)以上為優。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%

礦業類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之礦石用地及區域計畫法規定之鹽業、礦業、窯業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	鄰地使用情況	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據土地使用管制之相關規定，判別各標的是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	臨路面數	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
普通		-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
稍劣		-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
臨路寬度(M)	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
道路類型	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路及主要道路為優，區域內次要道路為稍優，一般道路為普通，農路及巷道為稍劣，無路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
道路鋪設	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以不超過 2.5% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.50%	5.00%	7.50%	10.00%		
	稍優	-2.50%	0%	2.50%	5.00%	7.50%		
	普通	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%		
	稍劣	-7.50%	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%		
10.00%	劣	-10.00%	-7.50%	-5.00%	-2.50%	0%		
道路規劃	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	勘估標的宗地							
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

礦業類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之礦石用地及區域計畫法規定之鹽業、礦業、窯業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
接近條件	接近主要道路程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與主要道路之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近車站程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	接近市中心程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與區域中心之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
周邊環境條件	停車方便性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 考量標的周邊停車方便性進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
其他	如規劃適宜性等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

遊憩類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規定之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通條件	主要道路寬度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						區域內主要道路寬度分為下列5級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	鐵路運輸之 便 利 性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供 需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通； 同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級 距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	公車之 便 利 性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內，公車站牌 10 處且公車路線達 6 線以上者，條件為優；公車站牌 8 處且公車路 線達 5 線以上者，條件為稍優；公車站牌 5 處 且公車路線達 4 線以上者，條件為普通；公車 站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍 劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每 級距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	交流道之 便 利 性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件 為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道 路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國 道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調 整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
自然條件	景觀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以 視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級， 一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%
	排水之良否	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						以排水設施之有無、排水設施狀況是否良好、 是否積水等來衡量，一般情形者為普通。每級 距調整以不超過 2%為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	地勢傾斜度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%
勘估標的宗地							以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡 量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。 每級距調整以不超過 3%為原則。	
優		0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
稍優		-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
普通		-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
稍劣		-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
12.00%		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	

遊憩類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註		
自然條件	災害影響	比較標的宗地						最大影響範圍：12%	
		勘估標的宗地							
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。	
	環境條件	比較標的宗地							最大影響範圍：8% 以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地							
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
公共建設	學校配置	比較標的宗地			普通		劣	最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內學校配置數量多寡為調整依據，2 所以上為優，1 所為普通，無學校設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地							
		優	0%		2.00%		4.00%		
		普通	-2.00%		0%		2.00%		
		劣	-4.00%		2.00%		0%		
		劣	-4.00%		2.00%		0%		
	市場配置	比較標的宗地			普通		劣	最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內市場配置數量多寡為調整依據，考量傳統市場外，超級市場、大型賣場亦應適用。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地							
		優	0%		2.00%		4.00%		
		普通	-2.00%		0%		2.00%		
		劣	-4.00%		2.00%		0%		
		劣	-4.00%		2.00%		0%		
	公園、廣場等	比較標的宗地			普通		劣	最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內公園、廣場配置數量多寡為調整依據。4 處以上為優，3 處為稍優，2 處為普通，1 處為稍劣，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地							
		優	0%		2.00%		4.00%		
		普通	-2.00%		0%		2.00%		
		劣	-4.00%		2.00%		0%		
		劣	-4.00%		2.00%		0%		
	觀光遊憩設施	比較標的宗地			普通		劣	最大影響範圍：12% 近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 6% 為原則。	
		勘估標的宗地							
		優	0%		6.00%		12.00%		
		普通	-6.00%		0%		6.00%		
		劣	-12.00%		6.00%		0%		
		劣	-12.00%		6.00%		0%		
服務性設施	比較標的宗地			普通		劣	最大影響範圍：6% 以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過 3% 為原則。		
	勘估標的宗地								
	優	0%		3.00%		6.00%			
	普通	-3.00%		0%		3.00%			
	劣	-6.00%		3.00%		0%			
	劣	-6.00%		3.00%		0%			

遊憩類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規定之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
發展潛力	區域利用成熟度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	重大建設計畫	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	未來發展趨勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
其他	如治安、地方聲望等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

遊憩類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規定之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註		
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
		8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
	使用地編定類別	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	總價與單價關係	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地							
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	以總價對單價之影響進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
	法定建蔽率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地							
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%			
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。	
	法定容積率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地							
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%			
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。	
	形狀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地							
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%		
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%		
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%		
	稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%			
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 1% 為原則。	
	用地規模	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地							
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%			
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	以標的相對坪數多寡進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	

遊憩類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規定之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	地勢	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	寬深度比	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
臨路面數	比較標的宗地						最大影響範圍：12%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
	稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
	普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
臨路寬度(M)	比較標的宗地						最大影響範圍：4%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%		
	稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%		
	普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%		
	稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%		
	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%		
道路類型	比較標的宗地						最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

道路條件	地勢	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	寬深度比	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
臨路面數	比較標的宗地						最大影響範圍：12%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
	稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
	普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
	稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
臨路寬度(M)	比較標的宗地						最大影響範圍：4%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%		
	稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%		
	普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%		
	稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%		
	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%		
道路類型	比較標的宗地						最大影響範圍：8%	
	勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
	稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
	普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
	稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

遊憩類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規定之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地)

主要項目	細項	價格修正率						備註
道路條件	道路鋪設	比較標的宗地						最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路規劃	比較標的宗地						最大影響範圍：12%
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
		劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
接近建設	接近學校程度	比較標的宗地						最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近車站程度	比較標的宗地						最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近市中心程度	比較標的宗地						最大影響範圍：10%
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.50%	5.00%	7.50%	10.00%	
		稍優	-2.50%	0%	2.50%	5.00%	7.50%	
		普通	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%	
		稍劣	-7.50%	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	
		劣	-10.00%	-7.50%	-5.00%	-2.50%	0%	
	接近公園程度	比較標的宗地						最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
接近服務性設施程度	比較標的宗地						最大影響範圍：4%	
	勘估標的宗地							
	優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%		
	稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%		
	普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%		
	稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%		
	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%		

遊憩類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之遊憩、宗教、特定等用地及區域計畫法規定之遊憩、古蹟、特定目的事業等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
周邊環境條件	嫌惡設施有無	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與設施之距離、數量多寡衡量。嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	日照	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	通風	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	停車方便性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 考量標的周邊停車方便性進行調整。每級距調整以不超過3%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	
其他	如規劃適宜性等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過3%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%	
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

國土保安類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地及區域計畫法規規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通條件	主要道路寬度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						區域內主要道路寬度分為下列 5 級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鐵路運輸之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圖之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圖內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	公車之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內，公車站牌 10 處且公車路線達 6 條以上者，條件為優；公車站牌 8 處且公車路線達 5 條以上者，條件為稍優；公車站牌 5 處且公車路線達 4 條以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 條以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	交流道之便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圖之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圖內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
自然條件	景觀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	排水之良否	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%
		勘估標的宗地						以排水設施之有無、排水設施狀況是否良好、是否積水等來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	地勢傾斜度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4%
		勘估標的宗地						以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	

國土保安類型影響地價區域因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地及區域計畫法規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註		
自然條件	災害影響	比較標的宗地						最大影響範圍：12% 以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 3% 為原則。	
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
	環境條件	比較標的宗地							最大影響範圍：12% 以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
公共建設	灌溉排水設施	比較標的宗地						最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內灌溉排水設施完善程度為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地	優		普通		劣		
		優	0%		2.00%		4.00%		
		稍優							
		普通	-2.00%		0%		2.00%		
		稍劣							
	4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%		
	集貨市場	比較標的宗地						最大影響範圍：4% 近鄰地區範圍內集貨市場配置數量多寡為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0%		2.00%		4.00%		
		稍優							
		普通	-2.00%		0%		2.00%		
		稍劣							
	4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%		
	觀光遊憩設施	比較標的宗地						最大影響範圍：2% 近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。	
		勘估標的宗地	優		普通		劣		
		優	0%		1.00%		2.00%		
		稍優							
		普通	-1.00%		0%		1.00%		
		稍劣							
	2.00%	劣	-2.00%		1.00%		0%		
	服務性設施	比較標的宗地						最大影響範圍：4% 以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地	優		普通		劣		
		優	0%		2.00%		4.00%		
		稍優							
		普通	-2.00%		0%		2.00%		
		稍劣							
	4.00%	劣	-4.00%		2.00%		0%		
發展潛力	區域利用成熟度	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

國土保安類型影響地價區域因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地
及區域計畫法規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
發展潛力	重大建設計畫	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	未來發展趨勢	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
其他	如治安、地方聲望等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過2%為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

國土保安類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地及區域計畫法規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註		
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
	使用地編定類別	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
	總價與單價關係	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							以總價對單價之影響進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
	法定建蔽率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%	
		勘估標的宗地							未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
	法定容積率	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12%	
		勘估標的宗地							未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。
		優	0%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%		
		稍優	-3.00%	0%	3.00%	6.00%	9.00%		
		普通	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%	6.00%		
		稍劣	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%	3.00%		
	12.00%	劣	-12.00%	-9.00%	-6.00%	-3.00%	0%		
	形狀	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		
	用地規模	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%	
		勘估標的宗地							以標的相對坪數多寡進行判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%		
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%		
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%		
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%		
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%		

國土保安類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地
及區域計畫法規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註	
宗地條件	地勢	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 地勢平坦為優、緩坡為普通、陡坡或低窪為劣。 每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	鄰地使用情況	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優， 一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。 每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	開發限制	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 依據土地使用管制之相關規定，判別各標的是 否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
道路條件	臨路面數	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨 路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨 路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	臨路寬度(M)	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為 稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含) 以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每 級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路類型	比較標的宗地						最大影響範圍：8% 以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道 路及主要道路為優，區域內次要道路為稍優， 一般道路為普通，農路及巷道為稍劣，無路者 為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	道路鋪設	比較標的宗地						最大影響範圍：4% 依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以 不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	

國土保安類型影響地價個別因素評價基準明細表

（適用於國土計畫法規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地及區域計畫法規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地）

主要項目	細項	價格修正率					備註	
道路條件	道路規劃	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
接近建設	接近集貨市場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與集貨市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近車站程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與車站之距離衡量，未滿200M者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近市場程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與市場之距離衡量，未滿200M者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近聚落程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與聚落之距離衡量，未滿200M者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	接近服務性設施程度	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
周邊環境條件	嫌惡設施有無	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 以標的與設施之距離、數量多寡衡量。嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地						
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	

國土保安類型影響地價個別因素評價基準明細表

(適用於國土計畫法規定之農業生產、林業、水利、生態保護、國土保安等用地
及區域計畫法規定之農牧、林業、養殖、水利、生態保護、國土保安等用地)

主要項目	細項	價格修正率					備註
周邊環境條件	日照	比較標的宗地	優		普通		最大影響範圍：2% 依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地	優		普通		
		優	0%		1.00%		
		稍優	-0.50%		0.50%		
		普通	-1.00%		0%		
		稍劣	-1.50%		-0.50%		
	2.00%	劣	-2.00%		-1.00%		0%
	通風	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8% 依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%
	排水便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：4% 依據標的排水條件進行調整。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%
	汲水便利性	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：4% 依據標的汲水方便性進行調整。每級距調整以不超過 1% 為原則。
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	
		優	0%	1.00%	2.00%	3.00%	
		稍優	-1.00%	0%	1.00%	2.00%	
		普通	-2.00%	-1.00%	0%	1.00%	
		稍劣	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%	
	4.00%	劣	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0%
其他	如規劃適宜性等	比較標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8% 可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。
		勘估標的宗地	優	稍優	普通	稍劣	
		優	0%	2.00%	4.00%	6.00%	
		稍優	-2.00%	0%	2.00%	4.00%	
		普通	-4.00%	-2.00%	0%	2.00%	
		稍劣	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%	
	8.00%	劣	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0%

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

第六章 可建築用地之市價補償查估作業

依據本案契約書及工作計畫邀標書，本案委託調查研究範疇包含「國土保育地區第1類之可建築用地」、「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等3類土地，並以「國土保育地區第1類之可建築用地」為大宗。

第一節 國土保育地區第1類土地之分布區位

(一)基隆市

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）及國家級重要濕地內等範圍劃設，面積約 1,626.81 公頃，主要分布於七堵、暖暖、安樂等行政區及離島。
- 2.該分區分類範圍內之依原區域計畫法編定之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地），面積計 12.58 公頃。另前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應於後續辦理國土功能分區圖繪製時予以查明確認。

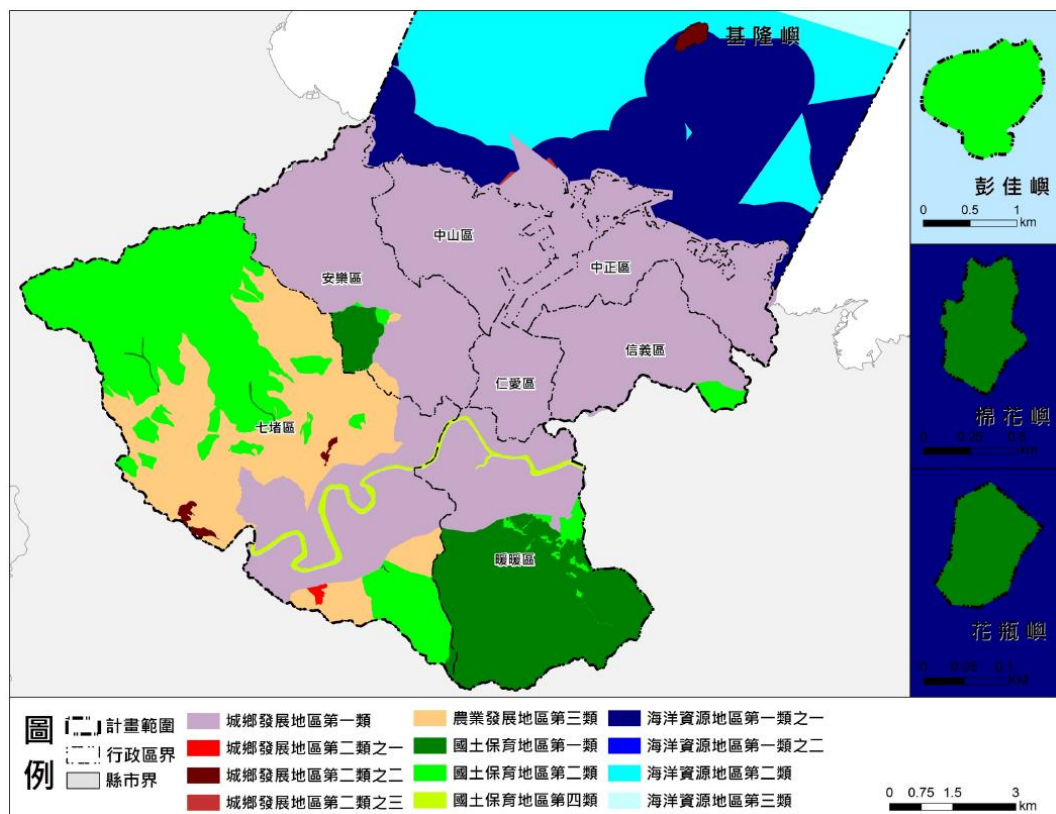


圖 6-1-1 基隆市陸域國土功能分區模擬劃設成果示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(二)新北市

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區及公告河川區域線(經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線)等範圍劃設，面積約 21,238 公頃，主要分布於三峽、石碇、平溪、雙溪、萬里等行政區；中央管河川則有大漢溪與基隆河流經各區。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地(即依原區域計畫法編定之甲種建用地、丙種建築用地、丁種建築用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地)，面積計 184.48 公頃，另前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應於後續辦理國土功能分區圖繪製時予以查明確認。另新北市內國土保育地區內可建築土地位於國保一及國保二範圍者主要分布於三鶯、平溪、雙溪、瑞芳、萬里、汐止、石碇及新店一帶。

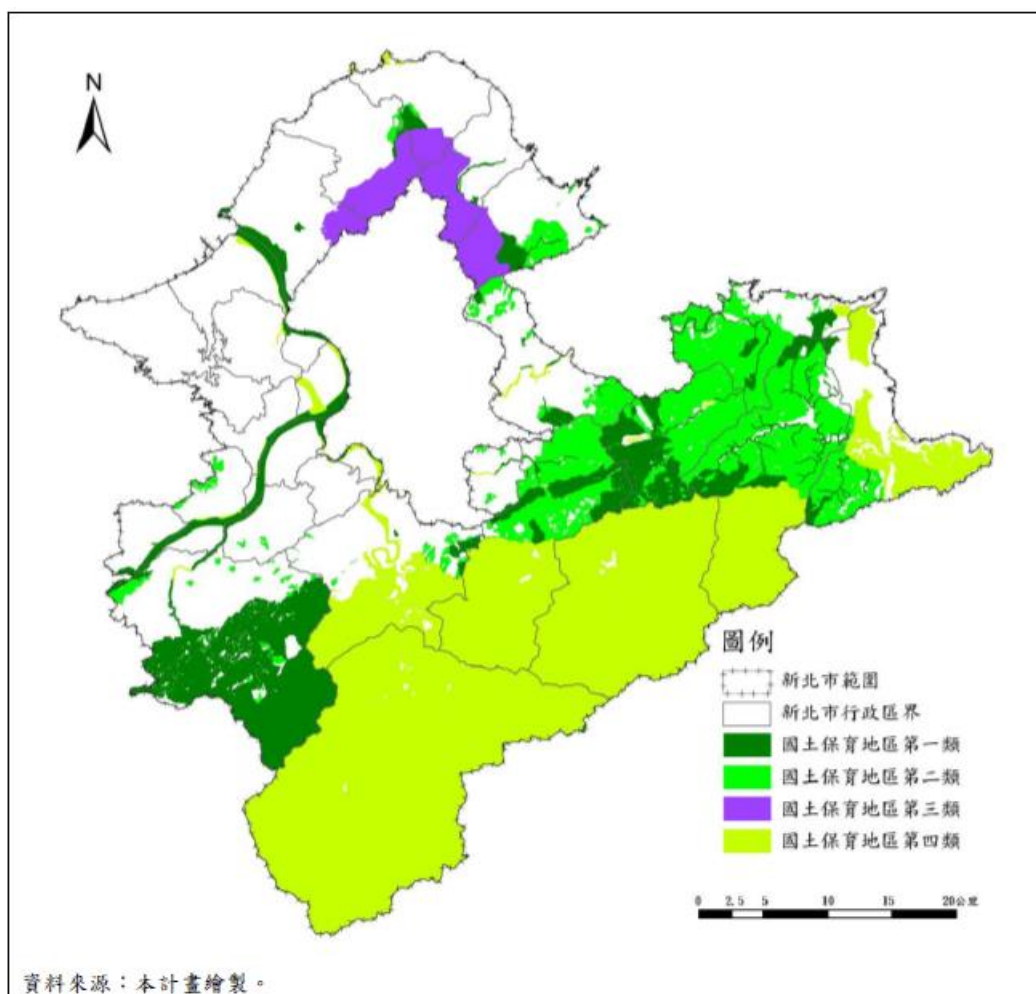


圖 6-1-2 新北市國土保育地區分類模擬示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(三)桃園市

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息地、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之距離、公告河川區域線（中央管河川）、一級海岸保護區、國家級重要濕地（核心保育區、生態復育區）等範圍劃設，面積共計約 23,272.91 公頃，主要分布於復興區、大溪區及沿海地區。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地（即依原《區域計畫法》編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地），面積共計約 89.67 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應於後續辦理國土功能分區圖繪製時予以查明確認。

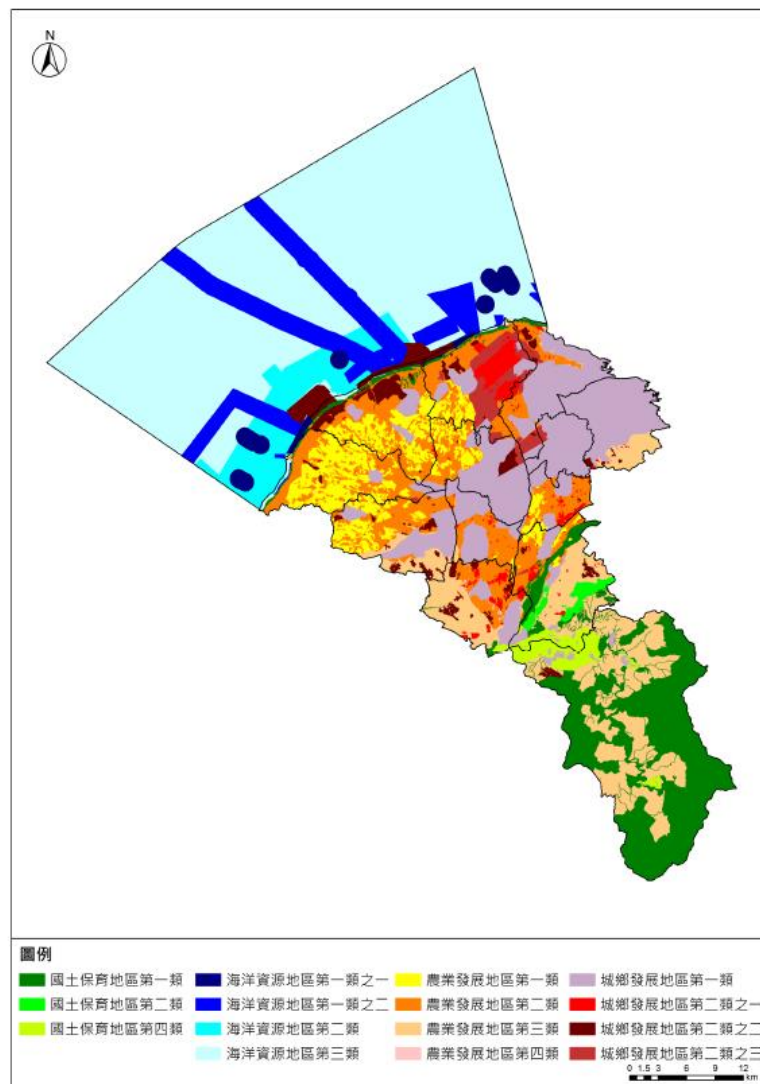


圖 6-1-3 桃園市國土功能分區及分類示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(五)新竹市

- 1.依據野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、保安林地、飲用水取水口一定距離之地區、公告河川區域線、國家級重要濕地等範圍劃設，面積約 592.17 公頃，主要分布於香山區西側之香山濕地及東區、北區之頭前溪。
- 2.國土保育區分類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之交通用地及得為建築使用之特定目的事業用地），面積計 11.61 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應於後續辦理國土功能分區圖繪製時予以查明確認。

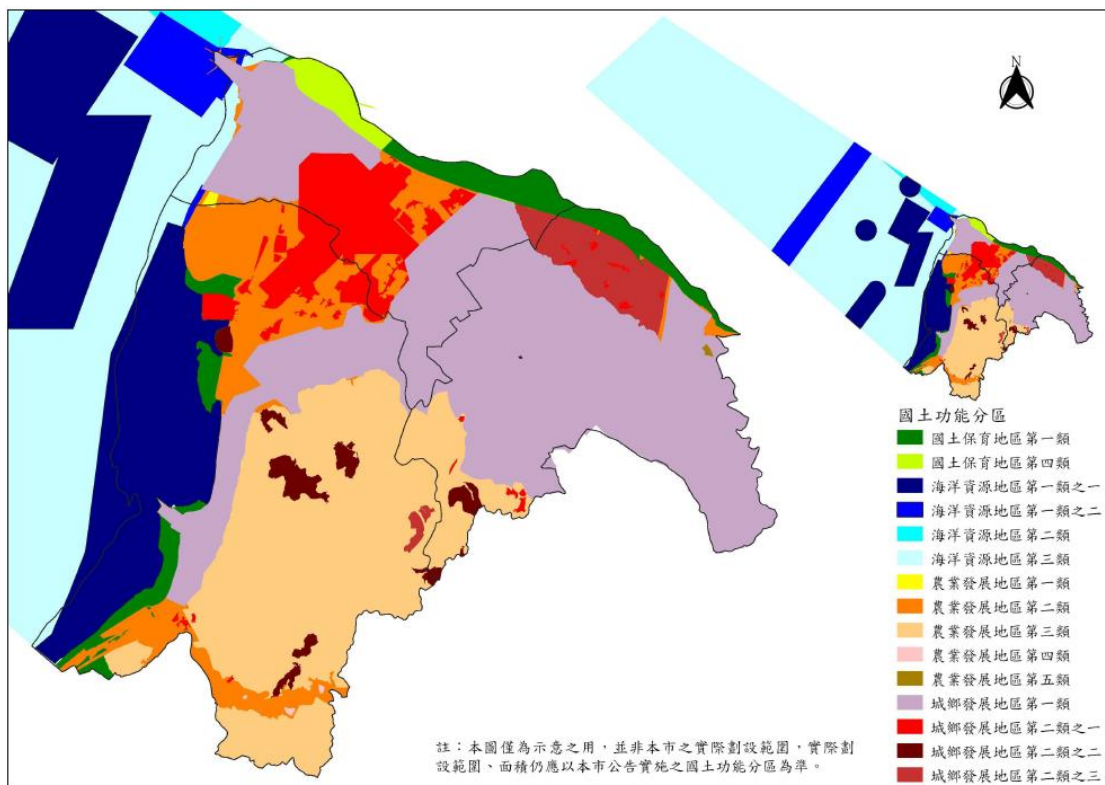


圖 6-1-5 新竹市國土功能分區分類劃設成果示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(六)苗栗縣

- 1.依據自然保留區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區及公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）等範圍劃設，面積約 41,973 公頃，主要分佈於南庄鄉、獅潭鄉、卓蘭鎮與大湖鄉等鄉鎮市。
- 2.該分區分類範圍內可建築用地(即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地)，面積計 550.46 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應於後續辦理國土功能分區圖繪製時予以查明確認。

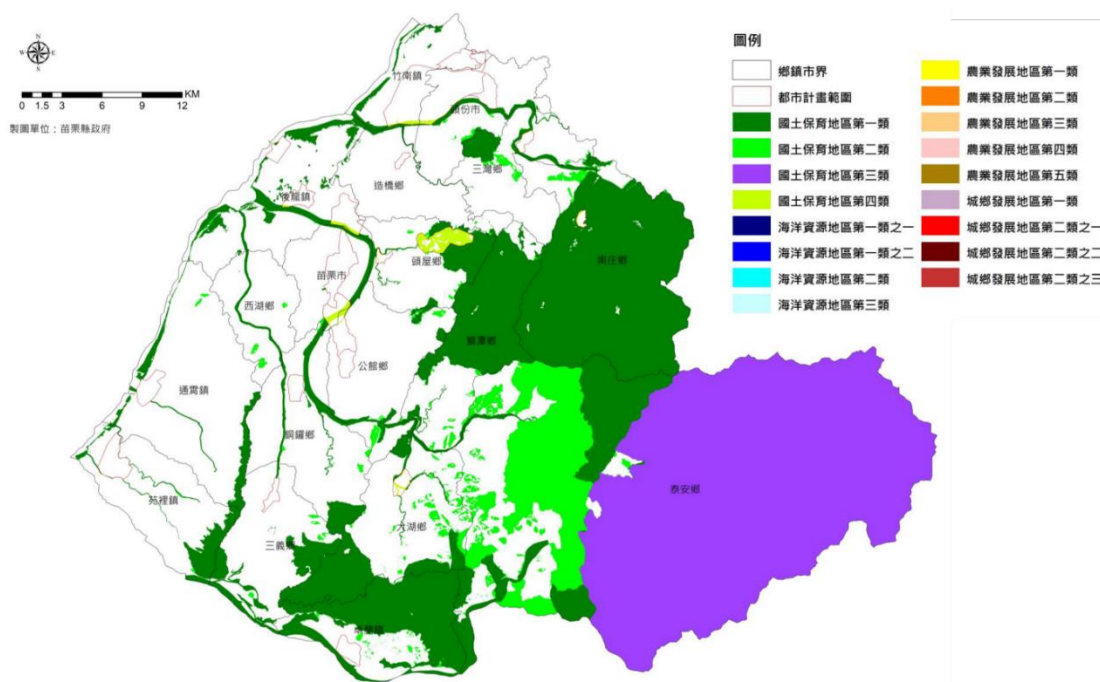


圖 6-1-6 苗栗縣國土計畫國土保育地區分布示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(七)臺中市

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）及國家級重要濕地內等範圍劃設，面積約 48,381 公頃，主要分布於和平區、太平區、霧峰區、東勢區、大肚區等行政區。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地）面積尚未統計完成。如位屬國土保育地區第一類及活動斷層兩側一定範圍之非都市土地，經臺中市主管機關評估，得於第三階段劃設國土功能分區圖時，編定為非可建築用地。

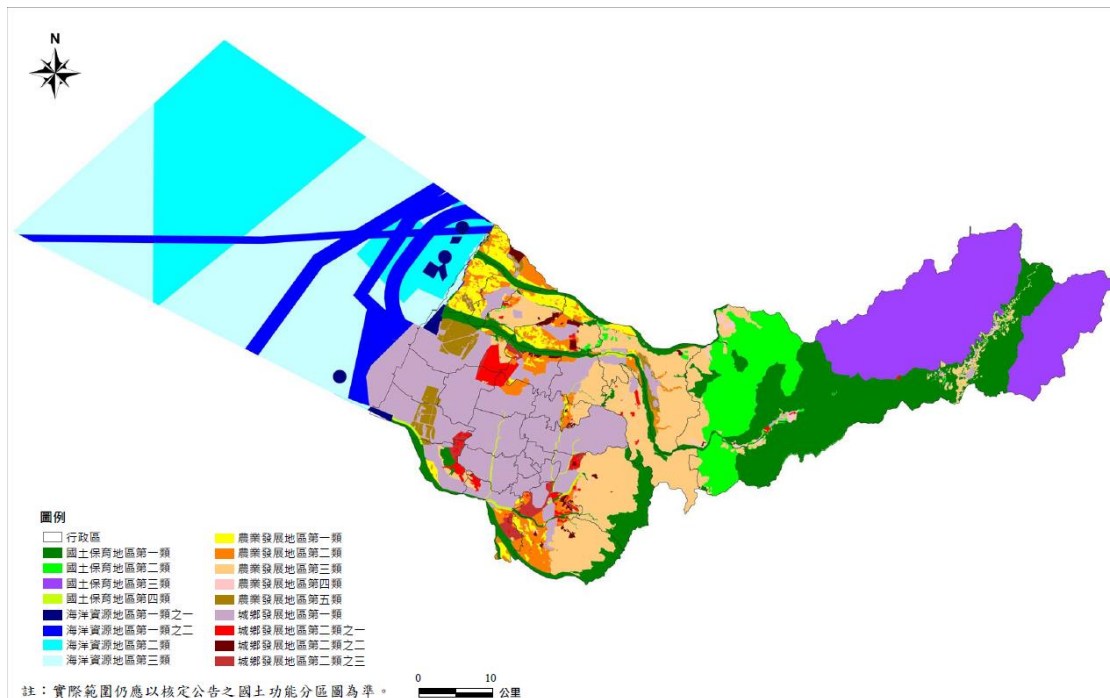


圖 6-1-7 臺中市國土功能分區分類劃設成果示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(八)彰化縣

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）及國家級重要濕地內等範圍劃設，本縣包含有大肚溪口國家級重要濕地、烏溪及濁水溪等中央管河川範圍，以及八卦山地區之保安林分布範圍，面積約為 9,506.31 公頃。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地者（甲、丙、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地）面積約 49.53 公頃，主要分布於烏溪沿岸（彰化、和美）、濁水溪沿岸（溪州、大城），以及八卦山一帶（花壇、社頭、田中、二水）。

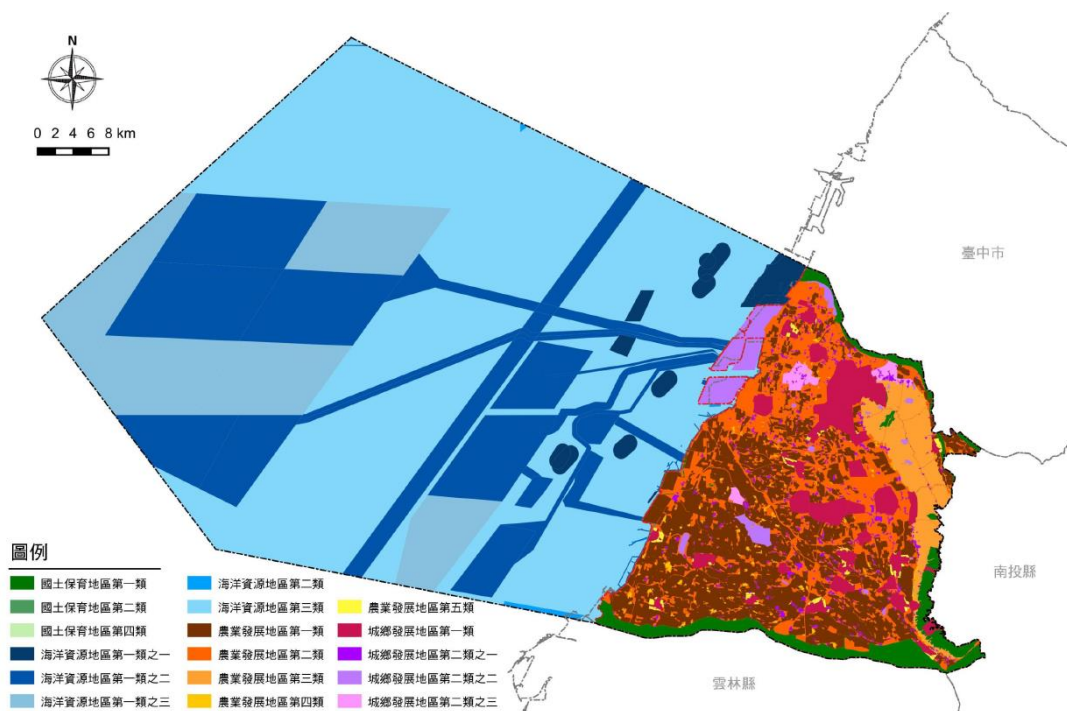


圖 6-1-8 彰化縣國土功能分區及分類示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(九)雲林縣

- 1.雲林縣之國土保育第區第一類包含湖水庫蓄水範圍（湖山水庫）與沿海、山區之保安林，以及八色鳥重要棲息環境，此外亦包含濁水溪與北港溪等中央管河川範圍，主要分布範圍如下：濁水溪行經林內鄉、莿桐鄉、西螺鎮、二崙鄉、崙背鄉、麥寮鄉，北港溪則行經古坑鄉、斗六市、斗南鎮、虎尾鎮、大埤鄉、土庫鎮、元長鄉、北港鎮、水林鄉、口湖鄉，湖山水庫蓄水範圍則分布於斗六市與古坑鄉；八色鳥重要棲息環境主要分布於林內鄉，而保安林則分布主要分布於林內鄉、斗六市、古坑鄉山區與崙背鄉與麥寮鄉之濁水溪沿岸範圍，此外，台西鄉、四湖鄉沿海與元長鄉、褒忠鄉亦有零星保安林分布。
- 2.雲林縣國土保育地區第1類面積約為16,650公頃，其中屬原區域計畫用地編定為建地（甲、丙、丁種建築用地）者面積為14.99公頃。

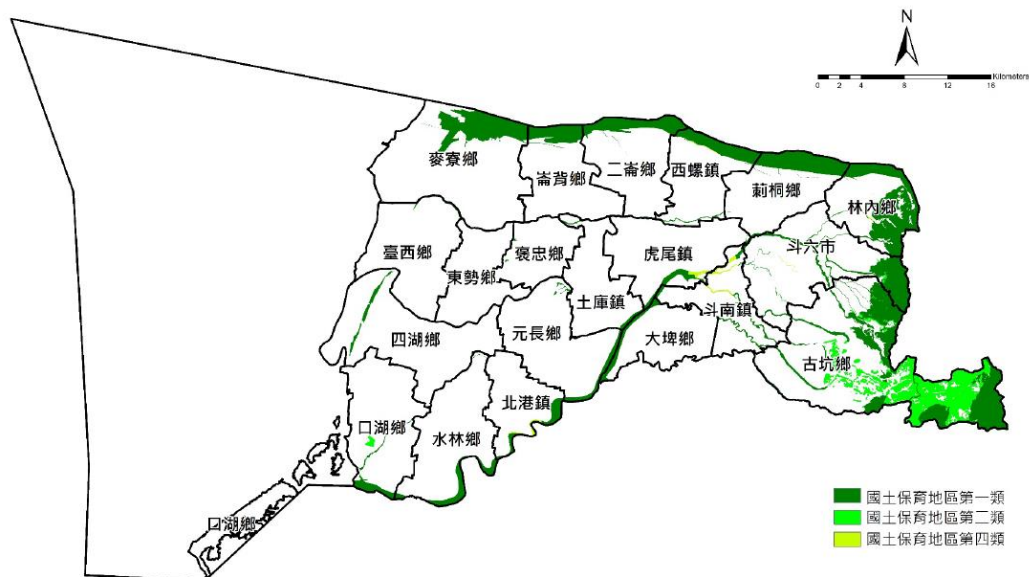


圖 6-1-9 雲林縣國土保育地區劃設成果示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十)嘉義縣

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）及國家級重要濕地內等範圍劃設，面積約 73,198 公頃，主要分布於阿里山鄉、番路鄉、大埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉及沿海地區。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地），面積計約 1,216 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應再予查明確認。

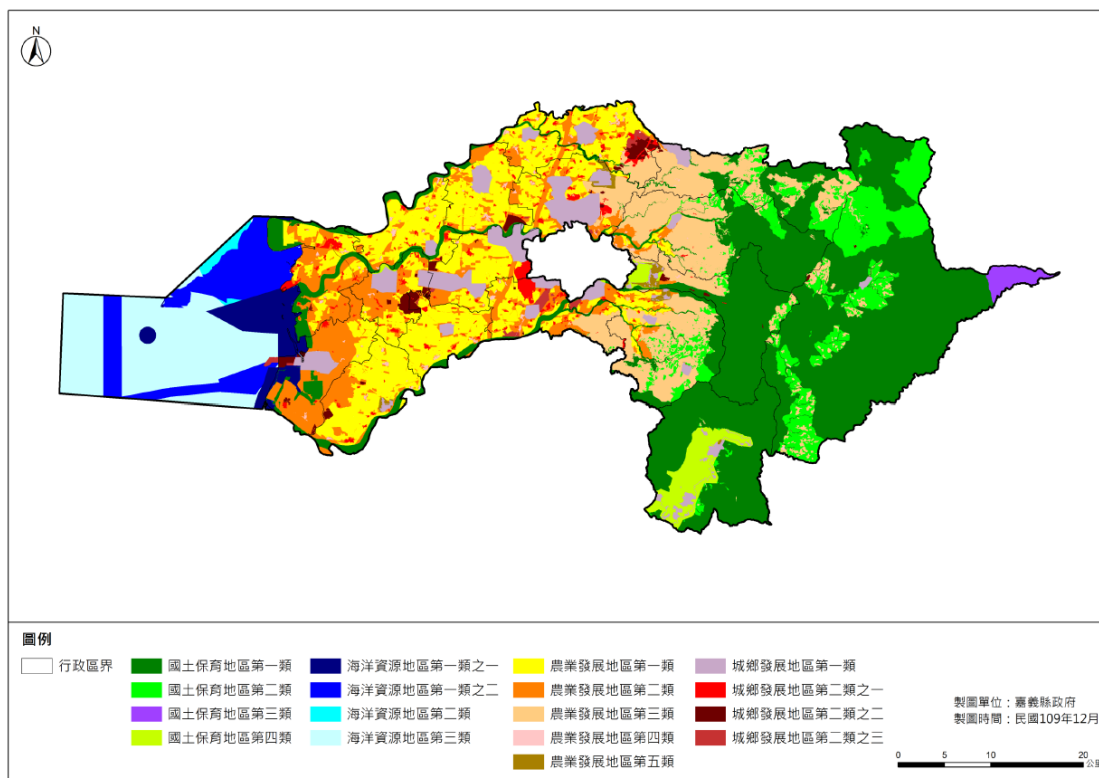


圖 6-1-10 嘉義縣國土功能分區及分類示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十一)臺南市

- 1.臺南市國土保育地區第一類約 36,246 公頃，主要分布於臺南市東側，以南化區所占面積最廣；河川區則有八掌溪、急水溪、曾文溪與鹽水溪流經本市各區。
- 2.臺南市國土保育地區第一類範圍內可建築用地約 113.77 公頃(即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地)。以特定目的事業用地(76.76 公頃)為主，主要分布於龍崎區、關廟區及南化區。

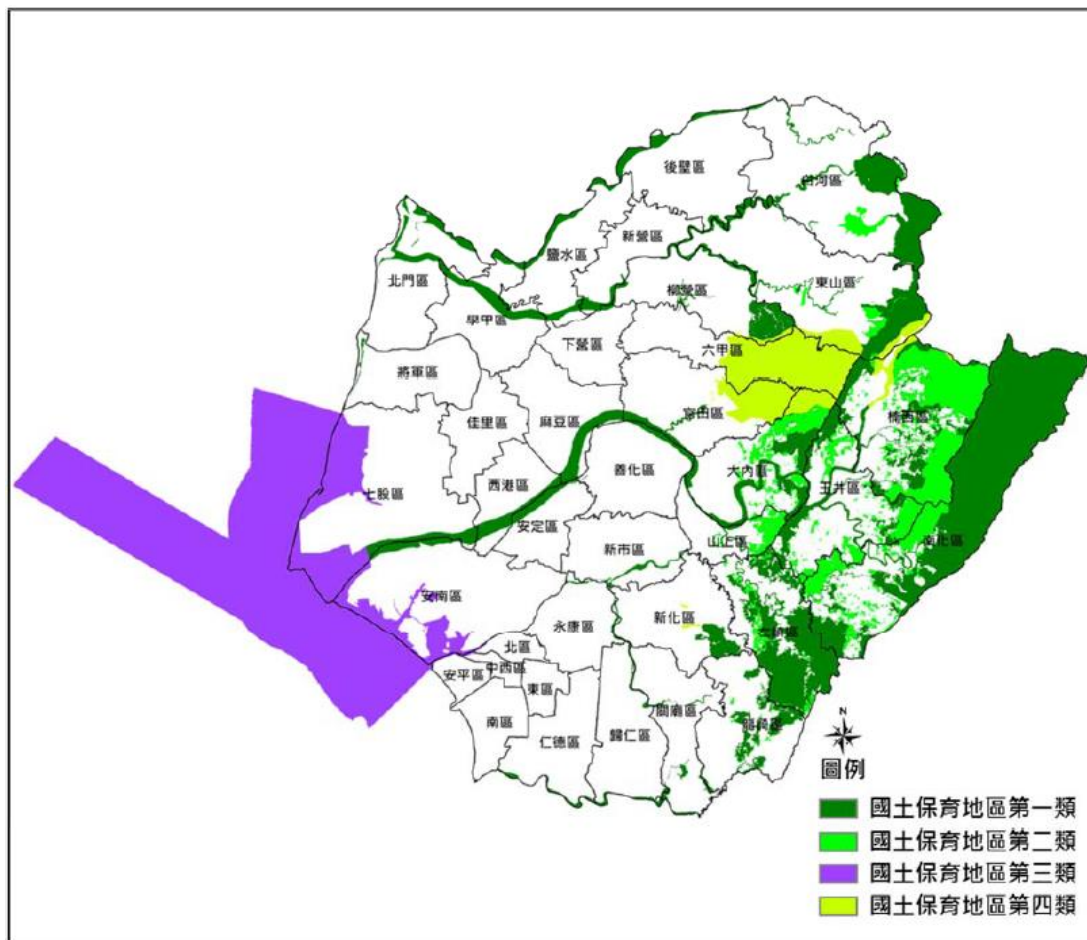
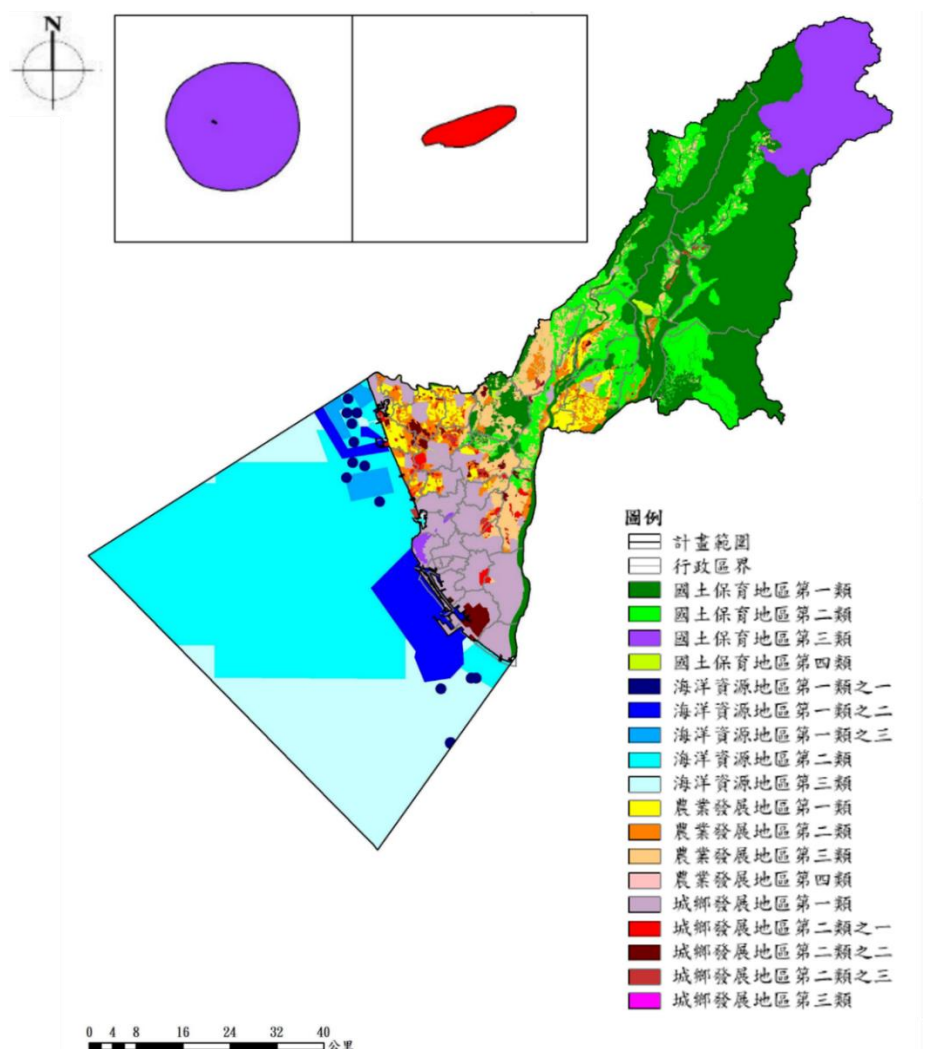


圖 6-1-11 臺南市國土保育地區分類模擬示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十二)高雄市

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區與其重要棲息環境、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫線或用地範圍線）及國家級重要濕地等範圍劃設，面積約 117,347.74 公頃，主要分布於桃源、茂林、那瑪夏、杉林、六龜、甲仙、美濃、旗山及田寮等行政區。
- 2.高雄市國土保育地區第 1 類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地），面積計 282.11 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，於辦理補償時再予查明確認。



註：1. 此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍以未來該直轄市、縣（市）公告實施之國土功能分區圖為準。
2. 東沙環礁國家公園比例為 1：20（公分：公里）；南沙群島太平島比例為 1：0.5（公分：公里）。

圖 6-1-12 高雄市國土保育地區分類模擬示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十三)屏東縣

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）及國家級重要濕地內等範圍劃設，面積約 79,466.61 公頃，主要分布於里港鄉、三地門鄉、霧台鄉、泰武鄉、來義鄉、春日鄉、獅子鄉、牡丹鄉等行政區。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地），面積約 117.13 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應再予查明確認。

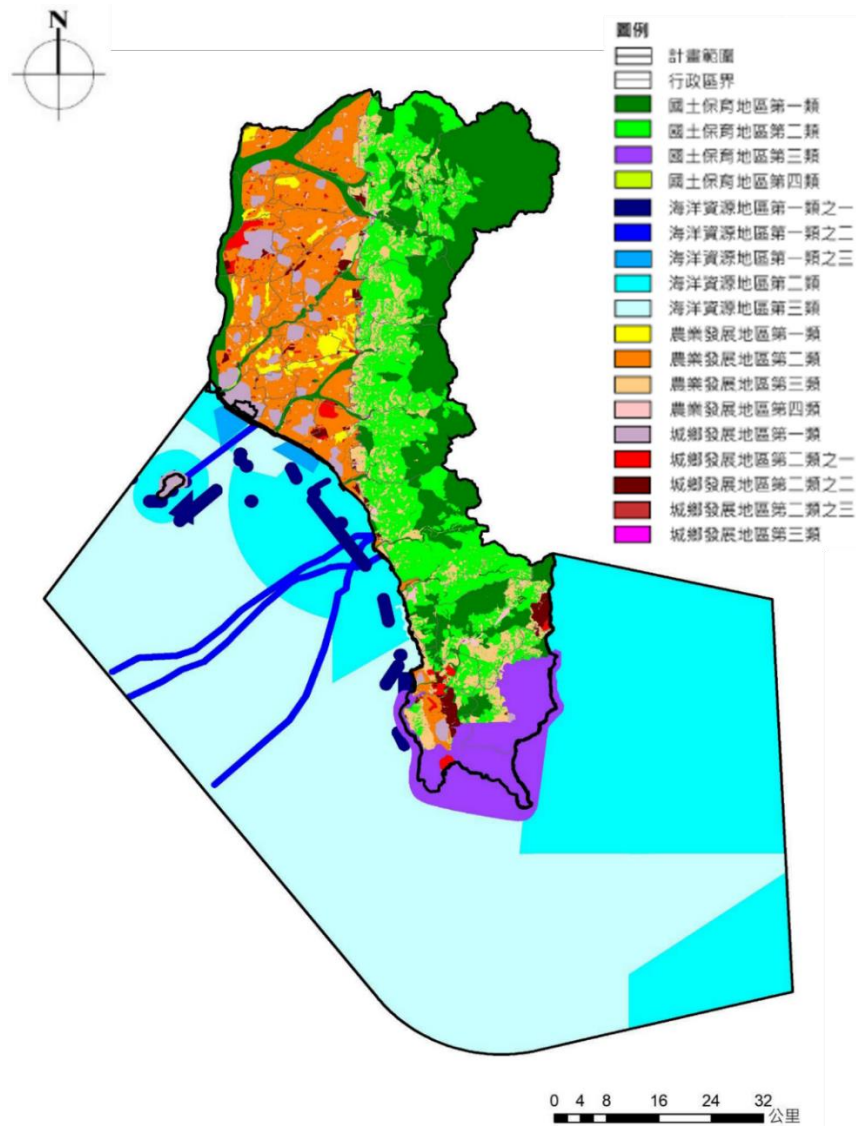


圖 6-1-13 屏東縣四大國土功能分區規劃模擬成果示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十五)花蓮縣

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、公告河川區域線（經水利主管機關依法公告之河川區域內、水道治理計畫範圍線或用地範圍線）及國家級重要濕地內等範圍劃設，面積約 183,767.62 公頃，主要分布於秀林鄉、萬榮鄉、卓溪鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉等行政區。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地），面積計 192.84 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應再予查明確認。

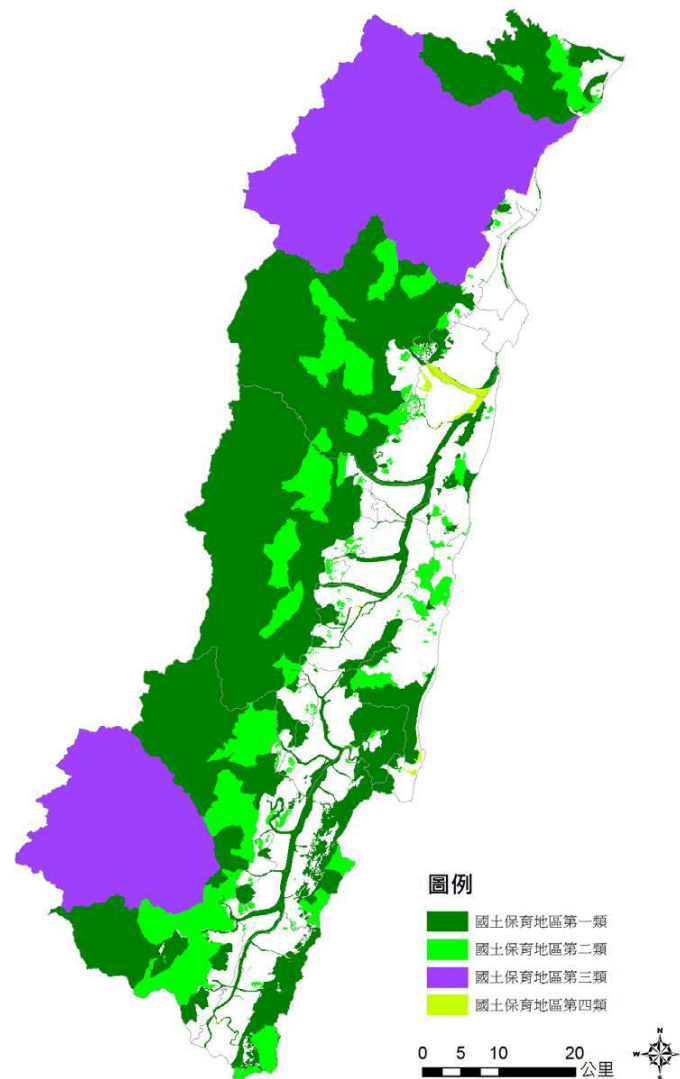


圖 6-1-15 花蓮縣國土保育地區示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十六)宜蘭縣

- 1.依據國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、其他公有森林區、自然保留區、一級海岸保護區、國家級重要濕地（範圍內以核心保育區及生態復育區為主）、非都市土地使用分區圖之河川區、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、保安林地、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、水庫蓄水範圍、中央管河川區域線、縣管河川區域線（含得子口溪、大溪川、東澳溪、南澳溪、新城溪、蘇澳溪）及冬山河排水系統等範圍劃設，面積計約 127,312 公頃。
- 2.該分區分類範圍內之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地），面積計約 440.73 公頃，又前開特定目的事業用地得否作為建築使用，應再予查明確認。

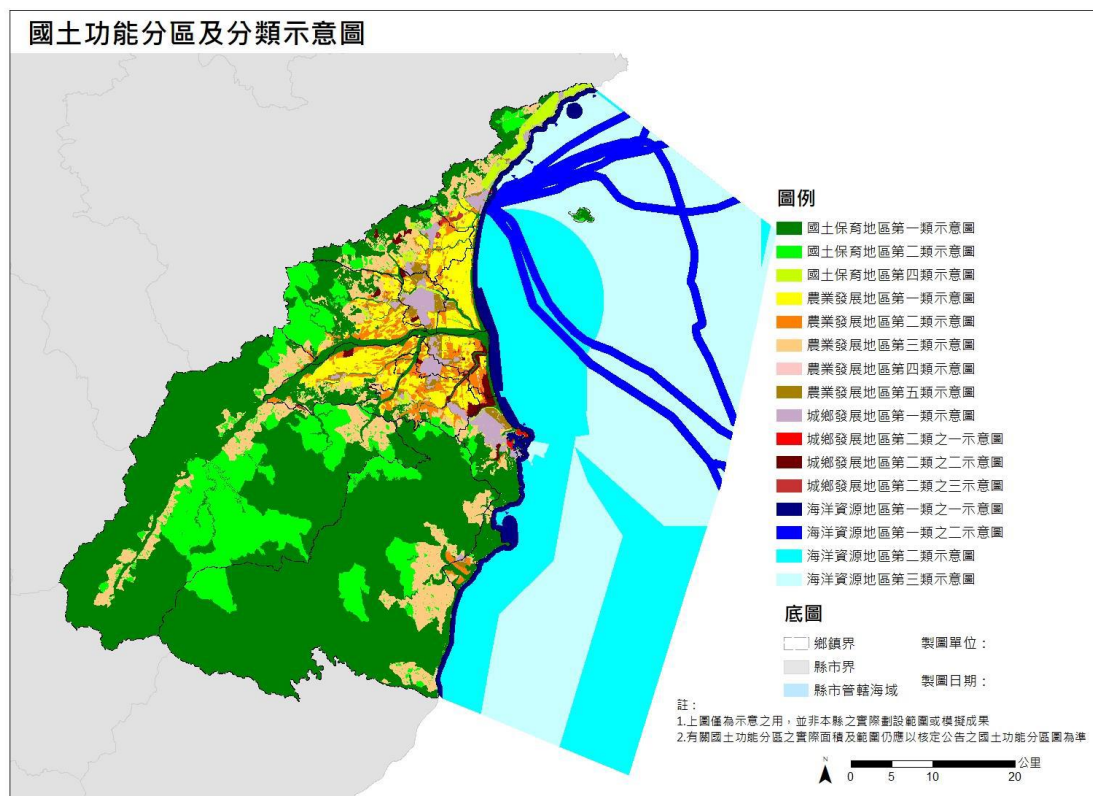


圖 6-1-16 宜蘭縣國土功能分區分類模擬示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十七)南投縣

- 1.南投縣國土保育地區第1類，以野生動物重要棲息範圍、保安林、國有林事業區、其他公有森林、自然保留區、河川區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區為主，劃設面積為 183,731 公頃，主要分布於仁愛鄉、信義鄉及魚池鄉 3 鄉範圍內，因有豐富森林資源、水庫蓄水範圍，且具有廣大的野生動物重要棲息範圍，劃設比例較高。河川區域則有濁水溪(清水溪、陳有蘭溪兩大支流)、烏溪(貓羅溪、北港溪、眉溪等支流)水系流經各鄉鎮市。
- 2.南投縣國土保育地區第1類可建築用地約 78 公頃，國土保育地區第二類可建築用地約 239 公頃，其中以丙種建築用地為最。南投縣國土保育地區遵循中央訂定土地使用管制規則，暫無屬禁止原合法建築使用情形，後續若主管機關有認定應禁止原合法建築使用情形，本計畫將配合辦理，並依據「國土計畫法」第 32 條規定予以適當之補償。

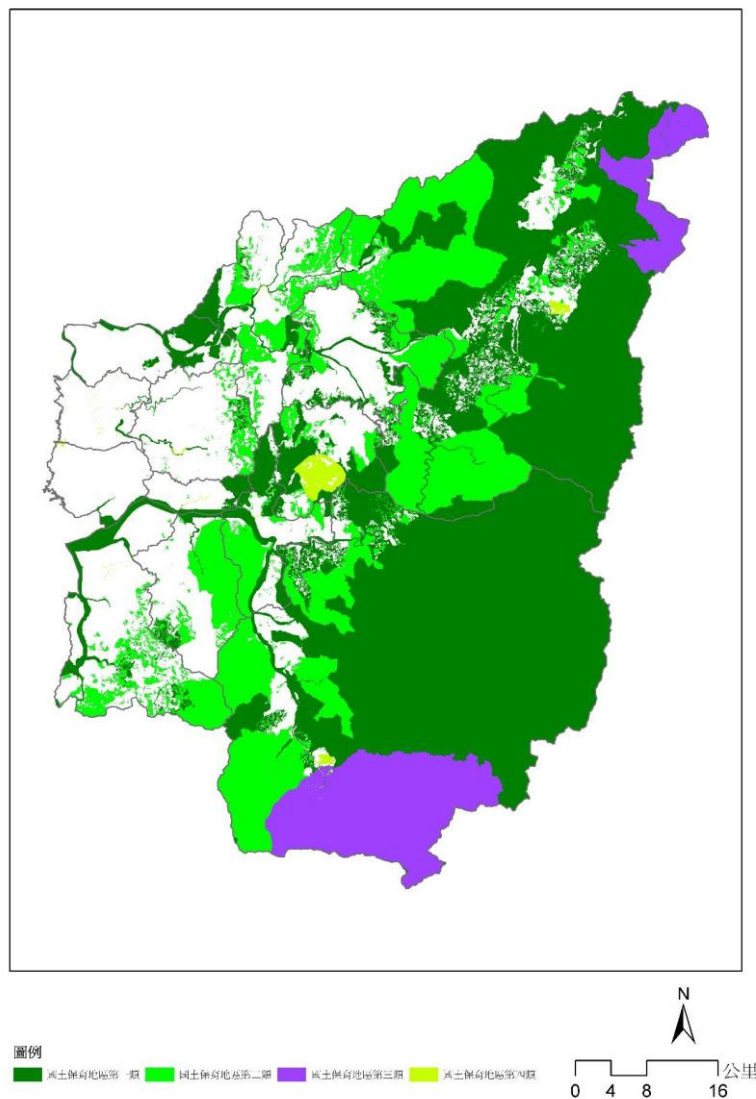


圖 6-1-17 南投縣國土計畫國土保育地區分布示意圖

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十八)澎湖縣

- 1.依據自然保留區、野生動物保護區、保安林地、水庫蓄水範圍等範圍劃設，面積約 649 公頃，主要分布於馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉及望安鄉等行政區。其中本縣湖西鄉之青螺濕地屬國家級濕地，惟目前依濕地法進行重要濕地（國家級）保育利用計畫之草案中，尚無核心保育區、生態復育區之規劃，故不予劃設為本分類。
- 2.除前開範圍內，亦包含屬經澎湖縣政府徵收、撥用取得之湖西鄉林投村飲用水蓄水池土地範圍一併劃設，以確保當地飲用水源水質保護。

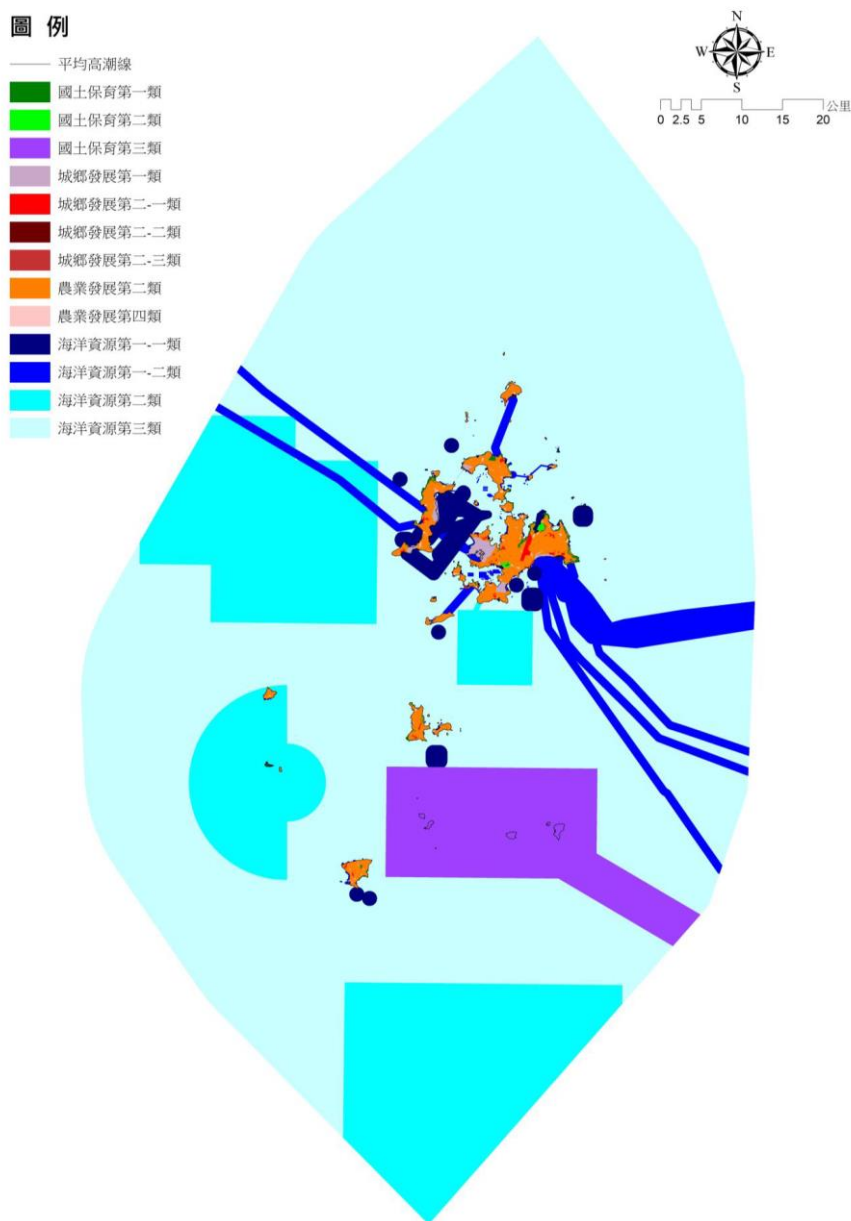


圖 6-1-18 澎湖縣國土功能分區分類示意圖(1)

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

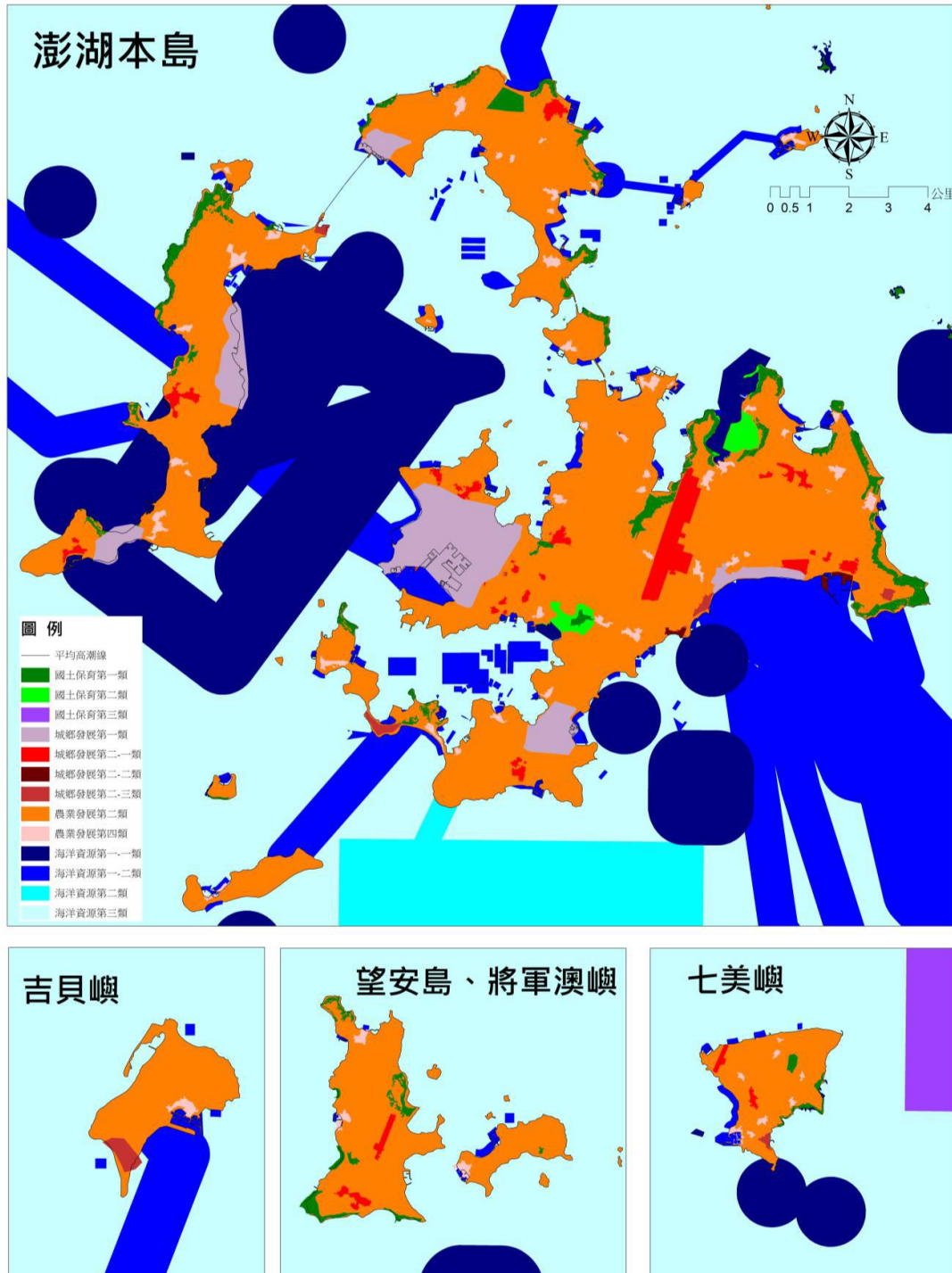


圖 6-1-19 澎湖縣國土功能分區分類示意圖(2)

註：本圖僅供示意參考，實際內容仍應以公告之國土功能分區圖為準。

(十九)各直轄市、縣市之國土保育區第一類土地之劃設情形統計

依據全國國土計畫，國土保育地區第 1 類分區劃設指標為(1)自然保留區(2)野生動物保護區、野生動物重要棲息環境(3)國有林事業區內之自然保護區與國土保安區、保安林地、其他公有森林區、自然保護區 (4)水庫蓄水範圍 (5)飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區(6)公告河川區域線(7)一級海岸保護區(與其他國土保育地區第一類劃設原則重疊者)(8)一級海岸保護區範圍內國際、國家濕地，以核心保育區及生態復育區為主。其分布多與山地地形具關連，故從空間分布而言，國土保育地區第 1 類土地多位於各該縣市較不適宜開發之山坡地。其區位分佈，除南投縣與澎湖縣外，多位於各該主要行政區之外圍地區。

因此類型土地原多不宜開發使用，故各縣市中劃設為國土保育地區第 1 類範圍內之依原區域計畫法編定之可建築用地之面積占劃設為國土保育地區第 1 類分區之面積比例之占比均在 2%以下，詳如下表 6-1-1 所示。

表 6-1-1 各縣市國土保育地區第 1 類分區內之原可建築用地占國土保育地區第 1 類分區面積之比例彙整表

縣市	劃設為國土保育地區 第一類分區之面積(公頃)	範圍內之依原區域計畫法編定 之可建築用地(公頃)	原可建築用地占國土保 育地區第 1 類分區之面 積比例(%)
基隆市	1,626.81	12.58	0.77%
新北市	21,238.00	184.48	0.87%
桃園市	23,272.91	89.67	0.39%
新竹縣	51,905.00	48.00	0.09%
新竹市	592.17	11.61	1.96%
苗栗縣	41,973.00	550.46	1.31%
臺中市	48,381.00	--	--
彰化縣	9,506.31	49.53	0.52%
雲林縣	16,650.00	14.99	0.09%
嘉義縣	73,198.00	1,216.00	1.66%
臺南市	36,246.00	113.77	0.31%
高雄市	117,347.74	282.11	0.24%
屏東縣	79,466.61	117.13	0.15%
臺東縣	212,113.12	29.32	0.01%
花蓮縣	183,767.62	192.84	0.10%
宜蘭縣	127,312.00	440.73	0.35%
南投縣	183,731.47	239.00	0.13%
澎湖縣	649.00	--	--

備註：依本案工作計畫邀標書，臺中市於範圍內之依原區域計畫法編定之可建築用地面積為 548.69 公頃。

另基隆市安樂區、新北市淡水河沿岸等地區被劃設為國土保育地區第 1 類之土地多位於或鄰近人口稠密區，其被劃為國土保育地區第 1 類分區之原因多受斷層或河川氾濫之影響，因此形成部份國土保育地區第 1 類土地係位於整體生活機能與交通區位良好之地區。

依委託單位提供之參考資料，有關位於國土保育地區第 1 類之可建築用地（即依原區域計畫法編定之甲種建用地、丙種建築用地、丁種建築用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地）計有 5,475.86 公頃，相關統計資料如下表 6-1-2、表 6-1-3、表 6-1-4 所示。

表 6-1-2 各縣市國保一建蔽率統計表

縣市	國保一全部可建築用地			國保一有建物之可建築用地		
	可建築用地面積	可建築用地內建築面積	建蔽率	可建築用地面積	可建築用地內建築面積	建蔽率
臺中市	515.62	5.19	1.01%	280.0859	5.1884	1.85%
基隆市	152.38	0.67	0.44%	20.0749	0.6664	3.32%
臺南市	338.22	6.78	2.01%	129.3701	6.7842	5.24%
高雄市	240.21	4.77	1.99%	57.5516	4.7744	8.30%
新北市	183.72	15.74	8.57%	84.1561	15.7368	18.70%
宜蘭縣	424.36	4.15	0.98%	85.1291	4.1457	4.87%
桃園市	93.90	6.66	7.09%	37.2243	6.6566	17.88%
新竹縣	55.30	1.21	2.18%	15.7159	1.2066	7.68%
苗栗縣	559.91	39.02	6.97%	236.4653	39.0182	16.50%
南投縣	273.27	6.37	2.33%	117.2422	6.3692	5.43%
彰化縣	53.02	0.31	0.58%	10.5310	0.3098	2.94%
新竹市	10.55	0.21	1.99%	3.3387	0.2098	6.28%
雲林縣	209.47	5.40	2.58%	131.1221	5.4030	4.12%
嘉義縣	1489.51	22.34	1.50%	370.3523	22.3423	6.03%
屏東縣	152.57	4.11	2.69%	72.9801	4.1109	5.63%
花蓮縣	192.84	1.51	0.78%	106.4788	1.5067	1.42%
臺東縣	433.74	5.19	1.20%	83.7258	5.1887	6.20%
澎湖縣	97.28	3.04	3.13%	44.7669	3.0443	6.80%
小計	5475.86	132.66	2.42%	1886.311	132.6620	7.03%

表 6-1-3 國保一各可建築用地建蔽率

可建築用地	國保一全部可建築用地			國保一有建物之可建築用地		
	可建築用地面積	可建築用地內建築面積	建蔽率	可建築用地面積	可建築用地內建築面積	建蔽率
甲種建築用地	58.4091	12.6357	21.63%	39.7655	12.6357	31.78%
乙種建築用地	14.1160	3.9373	27.89%	10.8860	3.9373	36.17%
丙種建築用地	313.3689	65.0458	20.76%	208.4666	65.0458	31.20%
丁種建築用地	83.0872	9.6318	11.59%	61.3230	9.6318	15.71%
礦業用地	66.5730	0.4521	0.68%	19.2789	0.4521	2.34%
交通用地	2300.6376	10.6611	0.46%	489.8694	10.6611	2.18%
遊憩用地	284.3263	4.9637	1.75%	144.0856	4.9637	3.44%
殯葬用地	332.1430	1.3470	0.41%	219.8939	1.3470	0.61%
特定目的事業用地	994.7641	23.2301	2.34%	507.0283	23.2301	4.58%
鹽業用地	1027.9308	0.7115	0.07%	185.3235	0.7115	0.38%
窯業用地	0.4994	0.0460	9.21%	0.3903	0.0460	11.78%
小計	5475.8555	132.6620	2.42%	1886.3110	132.6620	7.03%

表 6-1-4 各直轄市、縣（市）涉及國土保育地區第 1 類之可建築用地面積及筆數整理表

縣市名稱	筆數	面積（公頃）
臺中市	2,215	548.69
基隆市	761	152.38
臺南市	3,666	347.22
高雄市	3,317	285.29
新北市	5,635	187.14
宜蘭縣	5,383	330.24
桃園市	1,855	84.51
新竹縣	1,723	102.09
苗栗縣	14,040	560.02
南投縣	4,398	276.72
彰化縣	815	53.02
新竹市	326	11.82
雲林縣	2,295	227.87
嘉義縣	6,805	1,476.40
屏東縣	1,903	110.88
花蓮縣	2,128	193.91
臺東縣	3,179	441.21
小計	60,444	5,389.41

資料來源：本案工作計畫邀標書，與各直轄市、縣市公布之國土計畫略有不同。

第二節 示範案例挑選及查估結果說明

本案委託調查研究範疇包含「國土保育地區第1類之可建築用地」、「前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域」及「活動斷層兩側一定範圍」等3類土地。另本研究進行期間，適逢國內因 COVID-19 疫情仍未穩定，全國疫情警戒第三級延長至110年7月26日，經考量進行研究所需安排之交通路線，估價作業經費，於挑選查估作業之勘估標的時需避免標的間之空間分布過於分散，於110年10月20日召開之第8次工作會議，本研究已就前述3種類型中，各擇1處進行案例操作，計有「嘉義縣新港鄉水仙段460地號土地（一般農業區甲種建築用地）」、「臺中市神岡區新興段470地號（鄉村區乙種建築用地）」、「梅山鄉生毛樹段527-1、527-10地號等2筆土地（風景區丙種建築用地）」。

惟於本案研究過程中，各直轄市、縣（市）政府刻依本法第22條規定辦理國土功能分區圖劃設及使用地編定作業，針對第1版國土計畫之使用地編定方式及類別，營建署業已納入「國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法（草案）」（110.12.14預告中）研訂，其中針對「編定為非可建築用地」之處理範疇，經營建署初步研析公、私有可建築用地分布情形、現況利用情形、環境敏感條件以及國土功能分區分類初步劃設情形，研提應編定為非可建築用地之優先順序建議（詳下表6-2-1所示）。考量本案示範案例之估價結果主要係為提供後續進行估價作業前之模擬示範，故本研究最終優先於提出申請補償可能性較高之使用地類別中（詳下表6-2-1之「優先順序1-1」所示）挑選適宜之土地進行案例示範。

表 6-2-1 編定為非可建築用地之優先順序彙整表

優先順序	類別		公有 (公頃)	私有 (公頃)	其他 (公頃)	合計 (公頃)
1-1	國土保育地區第1類，且位屬水庫集水區、公有、尚未開發建築利用之建築用地		250.01	---	---	250.01
1-2	國土保育地區第1類，且屬活動斷層兩側一定範圍內之可建築用地	尚未開發建築利用	0.00	0.06	0.00	0.06
		已開發	0.00	0.00	0.00	0.00
1-3	國土保育地區第1類，且屬莫拉克颱風災	尚未開發建築利用	0.92	1.35	0.49	2.76

優先 順序	類別		公有 (公頃)	私有 (公頃)	其他 (公頃)	合計 (公頃)
	後重建特定區域之可建築用地	已開發	0.23	0.63	0.11	0.97
2	國土保育地區第 1 類(扣除水庫集水區)，且屬公有、尚未開發建築利用之建築用地		100.34	---	---	100.34
3	國土保育地區第 1 類，且屬私有或其他、尚未開發建築利用之建築用地		---	272.89	44.31	317.20
4	國土保育地區第 1 類，且屬公有、已開發建築利用之建築用地		26.38	---	---	26.38
5	國土保育地區第 1 類，且屬私有或其他、已開發建築利用之建築用地		---	70.95	2.74	73.69
小計			377.88	345.88	47.65	771.41

本研究經參考上表6-2-1「優先順序1-1」類別之土地清冊後，乃就「桃園市大溪區大鶯段979地號土地（乙種建築用地，分類屬於住商（A））」、「苗栗縣大湖鄉新開南段707、708、709、710地號土地（丙種建築用地，分類屬於住商（A））」、「桃園市龍潭區永福段2714地號（丁種建築用地，分類屬於工業（B））」、「桃園市復興區高遶段592地號土地（遊憩用地，分類屬於遊憩（E））」等4處土地做為示範案例進行查估。就上開4處示範案例，經本研究依照本案對於變更補償費查估之相關研究內容進行實際估價，查估結果詳見本總結報告書之附冊。

第七章 結論與建議

第一節 結論

本法經行政院定自 105 年 5 月 1 日施行，內政部並依該法規定擬定全國國土計畫，報奉行政院以 107 年 4 月 27 日院臺建字第 1070172823 號函核定，並經內政部於 107 年 4 月 30 日公告實施。本法嗣經總統於 109 年 4 月 21 日公布修正，將直轄市、縣（市）國土計畫及國土功能分區圖延長辦理期限，即分別調整為 110 年 4 月 30 日前公告實施及 114 年 4 月 30 日前公告。

本法第 32 條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

本案乃針對本辦法內需查估「變更補償費」之土地進行查估方式之研究，先依序研析該辦法條文內容、分析既有可建築用地樣態，進而提出適用的估價方法並建立國土計畫變更補償費查估作業規範，並依研究後得出之估價方法、查估作業規範，擇定一定範圍辦理可建築用地之市價補償查估作業。

經研析本辦法條文內容，本研究已就該補償辦法提出修法建議，並依委託單位提供範圍歸納分析既有可建築用地樣態，就各類型土地提出適用的估價分法並辦理可建築用地之市價補償查估作業，進而建立國土計畫變更補償費查估作業規範。

茲將本研究之結論說明如下：

一、本辦法附件八有關變更補償費申請書之格式需進行修正

本辦法當前表單中無可供填載標的坐落位置之相關欄位，有關標的坐落位置需填載之資訊應包含：坐落行政區（縣（市）及鄉（鎮市區））、地段名稱、地號、土地面積等資訊。故本辦法附件八變更補償費申請書之格式內容應進行修正。

另基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，本研究建議直轄市、縣（市）主管機依本辦法第12條第1項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統，故於附註應加註第三點：「直轄市、縣（市）主管機依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第12條第1項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。」

二、本辦法第十條有關變更補償費申請起始日之規定需進行修正

本辦法現行第10條第1項規定：「……土地所有權人得於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日起，以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請變更補償費。」

綜觀母法之相關規定，並無有關限制一定期間後才可申請變更補償費之規定，故本辦法原第10條第1項規定國土功能分區圖屆滿1年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制。故本辦法現行第10條第1項之規定應修正為土地所有權人得申請變更補償費之起始日為直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日。

三、本辦法第十一條有關變更補償費之計算公式應進行修正

依本辦法第11條第1項第1款規定，非屬災害類型環境敏感區土地變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。依該計算公式，其補償費計算方式與國外依保育地役權制度進行補償之補償費計算方式相同，亦即以未變更編定前之土地市價與變更編定後土地價值間之差額進行計算。故依國外與保育地役權相關文獻之分析結論，可推定以現行本辦法第11條所載公式進行本案補償計算係屬合理可行，惟依本辦法現行第11條第1項第1款之規定進行變更補償費計算時，計算變更編定前後價格之價格日期差距達5年以上，有違一般不動產估價實務上之作法。

另本案第1場座談會多數與會委員認為國土功能分區及使用地依本法第22條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，土地所有權人即可知其是否有損失，本研究爰建議應以國土功能分區圖公告之日作為價格日期。修正後，因價格日期已設定為國土功能分區圖公告之日，為使本辦法現行第11條第1項第1款之計算公式更能明確表達所應計算之價差內容，計算公式應修正為：

「非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（既有合法可建築用地之單位土地價格－編定為非可建築用地時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。」

另於決定變更補償費為何時，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估既有合法可建築用地之單位土地價格之市價、編定為非可建築用地時之單位土地價格之市價，並以國土功能分區圖公告之日為價格日期，於參酌查估結果後決定之。故修正後之計算公式已可合理反應土地所有權人於國土功能分區圖公告之日（知其有損失時）之變更補償費，已無須進行價格日期調整（因此時計算變更編定前後單位土地價格之價格時間點已相同）。

四、本辦法第十二條應增加主管機通知申請人變更補償費金額及領取日期後之登錄操作規定

為確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，應將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔，以及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。亦即基於確保不動產交易安全及資訊明確性，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，直轄市、縣（市）主管機通知申請人變更補償費金額及領取日期後，可逕向土地所在直轄市或縣（市）政府申請登錄於土地參考資訊檔，逕行將該等資訊登錄於國土功能分區查詢及證明核發系統。是以本研究亦針對受領變更補償費或依法提存之登錄操作程序，包括登錄時機及方式、應登錄之代碼及參考事項類別、應登錄之參考事項內容等進行研析。

於登錄時機及方式上，基於確保交易之安全性，避免土地所有權人於核准領取變更補償費後，有機會利用參考資訊檔、國土功能分區資訊管理及證明核發系統尚未進行登錄其已經核准領取而將該土地另行以尚未核准領取變更補償費之條件進行出售，故應於「土地所有權人經核准領取變更補償費後」進行土地已核准領取變更補償費之登錄；故直轄市、縣（市）主管機關可於「通知申請人變更補償費金額及領取日期後」逕向土地所在直轄市或縣（市）政府申請登錄於土地參考資訊檔，無須由土地所有權人申請登錄。至於登錄於國土功能分區資訊管理及證明核發系統，直轄市、縣（市）主管機關於「通知申請人變更補償費金額及領取日期後」即可逕行將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並註記於國土功能分區及使用地證明書之適當欄位上。

於應登錄之代碼及參考事項類別上，本研究建議可於現行 D 系列最後編號 D9 之代碼之後，增訂編號 D10 作為本案之代碼，另其「土地參考事項類別」為「國土計畫變更補償費已核准領取相關資訊」，相關「意義」為「依實施國土計

畫管制所受損失補償辦法第 12 條規定，通知申請人領取變更補償費之相關資訊。」

於應登錄之參考事項內容上，經參考現行實務上於土地參考資訊檔登錄之參考事項內容，於變更補償費由申請人領取前或由主管機關依法提存前，本研究建議本案應載明於土地參考資訊檔之參考事項內容為「申請人已依實施國土計畫管制所受損失補償辦法規定申請變更補償費，○○直轄市、縣（市）政府已依○○年○○月○○日○○字第○○號函核准領取變更補償費，有關補償費之領取應依該函辦理」。

五、於類型化勘估標之特性後再決定估價方法

本案邀標書原係以規劃技術考量，建議將營建署透過圖資盤點位於國土保育地區第 1 類之可建築用地，先行歸納分析後再研訂區域因素、個別因素（邀標書原載明區域條件、宗地條件），惟經考量作業能量及估價實務，本案應先類型化勘估標之特性，再於區域因素就國保 1、莫拉克特定區域、活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納土地特性差異，新增「環境條件」。

有關區域因素之主要項目，係以國土保育地區第 1 類、依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等類型土地，歸納其土地特性之差異，訂定適用該 3 者範疇之「環境條件」（即國保 1 劃設之環境敏感地區參考指標等）。

有關前述「環境條件」項目，經考量其性質，於補償查估作業時將其納入區域因素之「自然條件」主要項目項下進行比較。亦即於依比較法進行區域因素調整來計算變更補償費金額時，將考量勘估標的與比較標的所屬環境條件之差異性，進行前述「自然條件」比較項目中之「環境條件」因素調整，考量勘估標的與比較標的係分別位於何種環境敏感地區內，再進行適宜之「環境條件」調整。

經綜整並研析全國國土計畫規範之環境敏感地區類型、項目及相關管制法令、管制內容，並考量該項「環境條件」區域因素之比較分級所需，本研究以土地使用限制等級，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等 5 級，代表管制從低到高等 5 種不同情形。

另於現行不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之類型進行各修正細項之調整。依本辦法第 3 條規定，既有合法可建築用地分為依本法實施土地使用管制前（即依區域計畫法進行管制）、管制後（即依本法進行管制）等不同之類型，又按營建署目前規劃方向，經調整為非可建築用地者，原則以變更為國土保安用地為主，經考量區域計畫、國土計畫

使用地編定類別以及上開估價實務作業需求，本研究將區域計畫及國土計畫之使用地區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)等 6 種類別。

不動產估價師受託辦理變更補償費金額查估，即應調查勘估標的土地利用現況或允許使用項目，判斷其係屬前述六種類別（住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)）中之何種類別，再依所屬類別決定估價方法。其中礦業類別變更補償費金額之查估，應依不動產估價技術規則第 32 條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第 47 條一定期間之收益價格進行評估，並參酌其他方法共同決定之；其餘五種類別變更補償費之查估，估價方法應以比較法為主，並參酌其他方法共同決定之。惟若勘估標的情況特殊不能採取二種以上方法估價並依不動產估價技術規則第 14 條之規定於估價報告書中敘明者，不在此限。

六、應先行訂定國土計畫變更補償費查估作業規範草案

不動產估價師於辦理不動產估價作業，係多依現行不動產估價技術規則規定來進行，惟於估價實務上，尚可能需依相關技術公報（第五號、第六號公報之估價技術公報，第二號、第七號公報之報告書範本，第八號公報價值評估指引等）、作業手冊（例如「土地徵收補償市價查估作業手冊」）等之規範來進行。

依本案期中審查會議結論，部份委員建議本案於期中報告所建議之「國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)」可由不動產估價師公會制定公報方式辦理，亦建議本案期中報告所建議之「國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)」第7點選取適當之區域因素、個別因素比較項目，可委由中華民國不動產估價師公會全國聯合會以訂定公報方式指引技術規範。考量國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與本辦法「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，且該等查估方式涉及諸多專業技術，故本研究建議本案可參採第六號公報之訂定歷程，於全聯會訂定與變更補償費查估相關之不動產估價技術公報前，先藉由相關研究案進行其估價準則及作業手冊之訂定。

另現行土地徵收補償之不動產土地估價作業大多係依據「不動產估價技術規則」、「土地徵收補償市價查估辦法」，並參考內政部訂定之「土地徵收補償市價查估作業手冊」辦理相關查估作業。考量本案可建築用地變更為非可建築用地之樣態各有不同，且國土計畫政策係首次推動，我國並無該類型查估作業經驗，為避免未來直轄市、縣（市）政府辦理查估作業之方法有大幅度落差情形，爰應透過本案研擬國土計畫變更補償費查估作業規範，俾後續直轄市、縣（市）政府辦理查估作業有所依循。

第二節 建議

本研究就本案未來進行估價上進一步提出以下建議，以利後續制度銜接與執行之順利：

一、採用大量估價之方式與應注意之事項

依本案第 1 場座談會會議結論，部分委員考量未來可能須申請變更補償之土地筆數眾多，考量行政機關作業能量，建議可評估採大量估價、批次處理之方式，將全國 22 個縣市分別專案尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理；另本案第 2 場座談會與會委員明確建議可將桃園航空城操作案例（屬於區段徵收估價，先評估各地價區段內比準地價格，其餘各筆土地再與比準地進行比較後求取其價格）納入本案研析範疇。

依前述報告第 2-52 頁～第 2-54 頁之分析結果，基於詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確，故建議主管機關於決定變更補償費金額時，仍應委託不動產估價師查估單位土地價格之市價。

惟若主管機關將來考量作業能量，欲訂定大量估價機制，則可依比準地比較法之方式來進行，計算公式如下：

勘估標的各宗土地價格＝比準地價格×（1±個別因素調整率）

$$= \text{比準地價格} \times \frac{\text{勘估標的個別因素差異}}{\text{比準地個別因素差異}}$$

至若採用比準地比較法時，未來尚須進一步分析各勘估標的與其比準地之個別因素調整率。另採比準地比較法（即類似計量模型分析法中之指標估價法，先選定一具代表性土地或房屋為指標案例，根據各項影響地價或房價特徵建立調整率，再以調整率利用電腦進行大量估價）時，比準地（指標案例）選定應同時設定適用空間及類型範圍、應調整項及調整率、調整公式等¹⁰⁰。

¹⁰⁰ 整理自楊宗憲（2017），「屏東縣 106 年度地價人員講習會課程電腦大量估價介紹與應用」簡報檔。

二、透過全聯會訂定相關報告書範本或估價技術公報

經查內政部營建署於 99 年委託全聯會進行之「都市更新權利變換估價準則及作業手冊之研究」，於該研究之「權利變換估價作業手冊」章節內有關不價報告書製作之相關格式(包含估價基本事項、決定估價條件、更新前土地價值評估、合併後土地價值評估、更新前土地上區分所有建物權利人之土地權利價值評估、權利變換關係人權利價值評估、更新後權利價值評估等)，已納入現行全聯會定訂之第六號公報內，於該研究之「都市更新權利變換估價作業準則」章節則提及，都市更新權利變換估價除目前不動產估價技術規則之規定外，尚涉及不動產登記問題、都市更新條例、權利變換相關規定、建築技術規則、都市計畫法及都市計畫容積移轉實施辦法等，因都市更新權利變換估價涉及問題太廣，該研究建議目前權利變換遇到之估價問題已有共識者，則建立相關估價準則與建議，至於尚未達成共識之部份，則列出準則大綱列為後續研究範圍。故全聯會定訂之第六號公報乃作為不動產估價師製作都市更新權利變換不動產估價報告書之參考，亦為全聯會將經常性估價技術規範以公報方式供所屬會員參考使用，且在訂定前已先藉由相關研究案進行其估價準則及作業手冊之訂定。

依本案期中審查會議結論，部份委員建議本案於期中報告所建議之「國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)」可由不動產估價師公會制定公報方式辦理，亦建議本案期中報告所建議之「國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)」第7點選取適當之區域因素、個別因素比較項目，可委由中華民國不動產估價師公會全國聯合會以訂定公報方式指引技術規範。

茲以現行全聯會定訂之第十一號公報-「市地重劃前後地價估價指引」為例，依不動產估價技術規則第 114 條規定重劃前後地價估價屬權利估價範疇，而相關估價原則僅見於不動產估價技術規則第 115 條及第 122-1 條規定，於實務執行估價仍有不足之處，為使不動產估價師在實務上有所共同遵循原則特訂定該估價指引。該公報訂定歷程係始於 106 年 09 月 29 日市地(農村)重劃不動產估價技術公報座談會，於 110 年 04 月 15 日經全聯會第六屆第一次理事會通過。考量前述公報係全聯會將經常性之技術性規範以訂定公報之方式供所屬會員參考使用，而國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與本辦法「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，且該等查估方式涉及諸多專業技術，故本研究建議本案可參採第六號公報之訂定歷程，於全聯會訂定與變更補償費查估相關之不動產估價技術公報前，先藉由相關研究案進行其估價準則及作業手冊之訂定。後續則可透過全聯會訂定相關報告書範本或估價技術公報。

三、探討本辦法補償機制下所需經費概估之計算方式

本法第 44 條規定：「中央主管機關應設置國土永續發展基金；其基金來源如下：1.使用許可案件所收取之國土保育費。2.政府循預算程序之撥款。……8.其他收入。前項第 2 款政府之撥款，自本法施行之日起，中央主管機關應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥，於本法施行後 10 年，移撥總額不得低於新臺幣五百億元。……國土永續發展基金之用途如下：1.依本法規定辦理之補償所需支出。2.國土之規劃研究、調查及土地利用之監測……。」

因此，國土永續發展基金之用途係用於依本法規定辦理之補償所需支出與國土之規劃研究、調查及土地利用之監測等項目，於本法施行後 10 年內由政府循預算程序撥款予國土永續發展基金之總額不得低於新臺幣五百億元，且應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥，即希望以匡列之預算處理第 32 條立法損失補償等事宜。

茲以過往與本案同質性高之研究案為例，依內政部營建署市鄉規劃局於民國 96 年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃（第二期）【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案之研究結果，該案於概估一級保育區補償回饋總成本時，係以改制前之桃園縣作為研究對象，模擬不同之情境予以試算，如下表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 過往與本案同質性高之研究案中之桃園縣一級保育區補償回饋總成本概估結果彙整表

適用制度		情境一	情境二	情境三	情境四	情境五
土地儲備制		100%	75%	50%	25%	0
保育地役權		0	25%	50%	75%	100%
地役權占地 價之比例	20%	118.23 億	94.58 億	70.94 億	47.29 億	23.65 億
	50%		103.45 億	88.68 億	73.89 億	59.12 億
	80%		112.32 億	106.42 億	100.50 億	94.58 億

於上表 7-2-1 中，土地儲備制之補償成本係以 95 年公告土地現值加四成進行計算，保育地役權之補償成本則以土地儲備制補償成本¹⁰¹之一定比例（20%、50%或 80%）進行計算，故二者均以公告土地現值之一定比例進行計算。考量將來變更補償費係以市價進行估價，並非如前述研究案建議之方式以公告土地現值之一定比例進行計算，故較難初步估計未來可能發放之最大變更補償費金額。若

¹⁰¹ 土地儲備制補償成本即以 95 年公告土地現值加四成進行計算。

僅依規劃團隊於示範案例之變更補償費單價查估結果乘以目前委託單位估算之補償面積進行估算，差異將甚大。

有關整體國土永續發展基金財務可否負擔，應事先予以進行概估，俾能使財源籌措及資金運用無虞。故本案將來應再行探討本辦法補償機制下所需經費概估之計算方式。

四、繼受取得者之取得價格以近似於依變更編定為非可建築用地後之條件進行計價時之變更補償費計算方式

參照本案第 2 場座談會會議結論，本辦法第 10 條並未規範申請人限為國土功能分區圖公告日之土地所有權人，變更補償費若已依本辦法規定將補償費金額及領取日期書面通知申請人，且已完成註記，該土地經買賣移轉後之繼受人本就無法再申請變更補償費；惟土地如未經申請變更補償費即買賣移轉予繼受人，繼受人依本法及本辦法規定應有權得申請變更補償費。

惟於實務上，若繼受取得者之取得價格係以近似於依變更編定為非可建築用地後之條件進行計價，於取得土地後再行申請變更補償費，則此時應再行探討下列問題：

- (一)依本辦法建議修正後之公式進行其變更補償費計算是否合理？
- (二)若不合理，是否可依其「取得單價」與不動產估價師查估之「編定為非可建築用地時之單位土地價格」之價差依序乘以編定為非可建築用地之土地面積、土地所有權權利範圍來計算？或是計算公式應如何修正？

參考文獻

一、中文部分

期刊、論文、研究案

1. 呂衛青，1980，發展權觀念在土地使用計劃上可行性之研究，國立政治大學地政學系研究所碩士論文：台北。
2. 行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處，1985，環境敏感地區土地規劃與管理之研究。
3. 蔡志方，1994，行政法36講，成功大學法律學研究所法學叢書編輯委員會編輯。
4. 臺灣大學地理系，1997，國土綜合開發計畫限制發展地區之劃設研究，行政院經濟建設委員會。
5. 王鑫，1998，「限制發展地區之劃設與管理」，全國國土及水資源會議【議題報告(一)】，臺北：行政院經濟建設委員會。
6. 陳明燦，1998，論德國水源保護區內農地之使用受限與損失補償，中興大學農業經濟半年刊，第63期：90-96。
7. 行政院經濟建設委員會，全國國土及水資源會議結論，1998。
8. 陳明燦，1999，財產權保障、土地使用限制與損失補償專題研究，中興法學，第45期：313-377。
9. 中華民國工程環境學會，2000，建立限制發展地區救助、補貼、補償、回饋制度與辦法之研究，行政院經濟建設委員會。
10. 卓佳慧，2000，由財產權觀點探討限制發展地區損失補償之問題，國立臺北大學都市計劃研究所碩士論文：台北。
11. 吳慶烜，2000，古蹟用地劃設對土地私有權影響之研究，國立臺北大學都市計劃研究所博士論文：台北。
12. 王文偉，2002，論古蹟保存之法制度—建構一個符合文化資產保存理念及財產權保障概念的古蹟保存環境，國立中正大學法律學研究所碩士論文。
13. 陳明燦，2002，土地使用限制補償之法制經濟分析，中正大學法學集刊，8期：147-189。
14. 蕭代基、洪鴻智，2002，飲用水水源水質保護區分區分級管理與補償制度專案研究計畫，行政院環境保護署。
15. 陳立夫，2003，公共設施保留地之使用限制與損失補償，月旦法學教室，7卷：34-34。
16. 蕭朝姓，2003，從受限者觀點探討限制發展地區損失補償機制-以壽山自然公園為例，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文：高雄。
17. 許伊文，2004，限制發展區環境資源評價暨土地限制使用回饋制度之研究—以墾丁國家公園為例，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文：高雄。
18. 莊仲甫，2005，從財產權保障觀點看《國土計畫法》權利保障之規定，土地

- 問題研究季刊，4卷4期：91-106。
19. 翁瑞麟，2005，形成公用地役關係既成道路之損失補償救濟——以行政法院判決為中心，國立政治大學地政研究所碩士論文，台北。
 20. 蕭代基、洪鴻智、黃德秀，2005，土地使用管制之補償與報償制度的理論與實務，財稅研究，37卷3期：22-34。
 21. 胡湘婷，2006，農業地役權中非市場價值之評價-以宜蘭縣為例，國立台北大學都市計畫研究所碩士論文，台北。
 22. 林志昌，2006，農業地役權應用與實施方式之研究-以行政契約為例，國立台北大學不動產城鄉與環境研究所碩士論文，台北。
 23. 陳明燦，2006，我國都市土地整體開發與使用管制之法制分析：以都市計畫法第17條為中心，臺北大學法學論叢，60期：P1-46。
 24. 郭嘉雯，2006，民眾對環境敏感地區觀光旅遊發展之認知，亞洲大學休閒與遊憩管理學系碩士在職專班碩士論文，台中。
 25. 林志昌，2006，農業地役權應用與實施方式之研究：以行政契約為例，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文：台北。
 26. 黃浩琨，2007，以土地使用限制補償觀點探討桃園埤塘資源保存維護策略之研究，國立臺北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文：台北。
 27. 國立臺北大學，2007，國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃（第二期）【國土保育地區補償回饋機制】，內政部營建署市鄉規劃局。
 28. 趙重明，2008，論公法之「信賴保護原則」與損失補償——以最高法院95年度判字第01978號判決為列，土地問題研究季刊，7卷4期：31-42。
 29. 林永成，2008，土地徵收『權利價值』轉換模式之可行性研究，逢甲大學土地管理研究所碩士論文，台中。
 30. 黃錦堂，2008，財產權保障與水源保護區之管理：德國法的比較，臺大法學論叢，37卷3期：1-46。
 31. 夏鑄九，2009，空間，歷史與社會：論文選 1987-1992，台灣社會研究雜誌社：台北。
 32. 郭素君，2009，從財產權保障之觀點論公共設施保留地使用限制與損失補償，逢甲大學土地管理所碩士論文，台中。
 33. 游適銘，2009，不動產估價最終估值之形成——權重模式、估值差異與市場景氣之影響，國立政治大學博士論文，台北。
 34. 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，2010，容積移轉制度——容積銀行操作機制可行性研究，臺北市政府都市發展局。
 35. 財團法人台灣綜合研究院，2012，台電公司輸電線路線下土地補償研究，台灣電力股份有限公司。
 36. 劉芳慈，2012，我國農地發展權移轉制度之設計，國立臺北大學自然資源與環境管理研究所碩士論文，台北。
 37. 歐陽秀芬，2012，環境敏感地區產業發展可行性評估之研究——以高雄寶來地區『越野產業單車活動』為例，康寧大學資產管理與城市規劃研究所碩士論文，台南。

38. 董郢，2012，公益信託之研究：兼論英美之保護地役權，輔仁大學法律學系碩士在職專班碩士論文，台北。
39. 劉芳慈，2012，我國農地發展權移轉制度之設計，國立臺北大學自然資源與環境管理研究所碩士論文：台北。
40. 蔡巧蓮、蕭崑杉，2013，國家公園私有土地使用限制與損失補償之研究，農業推廣學報；30期：28-62。
41. 高秦菁，2013，以保育地役權為我國私人土地保育另闢新徑：以英美為立法借鏡，國立清華大學科技法律研究所甲組碩士論文，新竹。
42. 陳明燦，2013，我國土地徵收條例修正草案之評析－以財產權保障觀點為中心，臺北大學法學論叢，85期，P1-42。
43. 康賢綜，2013，從憲法上財產權保障論我國公益徵收-以有益於私人之徵收為中心，國立中正大學法律學研究所碩士論文，嘉義。
44. 黃志雄，2014，從財產權保障觀點論公用電業線路安設之限制與補償，國立高雄大學法律學系碩士班碩士論文，高雄。
45. 沈昆正，2015，臺灣容積移轉交易平台建立之研究，中國文化大學建築及都市設計學系碩士在職專班碩士論文，台北。
46. 連惠邦、姜燁秀、王珮茹，2016，臺灣特定水土保持區劃定及管理之探討，水土保持技術，10卷2期：P28-36。
47. 國立政治大學，2015，104年度「委辦非都市土地使用管制規則之檢討研究」，內政部營建署。
48. 葉百修，2015，司法院釋字第731號解釋葉百修大法官協同意見書。
49. 行政院國家發展委員會，2016，國土空間發展狀況報告。
50. 行政院，限制發展地區救助、回饋、補償、處理原則，2002。
51. 林志昌、陳明燦，2007，美國農業地役權應用於我國農地資源保育之問題研究，土地問題研究季刊，第6卷第1期：15-26。

圖書

52. Neuman, William Lawrence，2000，社會研究方法：質化與量化研究取向，朱柔若譯，揚智文化事業股份有限公司：新北。
53. 林佩璇，2000，個案研究及其在教育研究上的應用，載於中正大學主編「質的研究方法」：239-262，麗文文化事業股份有限公司：高雄。
54. 林英彥，2006，不動產估價，文笙書局股份有限公司，臺北。
55. 林英彥，2010，不動產估價實務問題解答，文笙書局股份有限公司，臺北。
56. 溫豐文，2014，土地法，溫豐文出版：台中。
57. 游適銘，2021，不動產估價學，大日出版有限公司，臺北。

網路資源

58. 楊宗憲，2017，屏東縣106年度地價人員講習會課程電腦大量估價介紹與應用簡報檔，<http://www-ws.pthg.gov.tw/Upload/2015pthg/23/reifile/12614/3708>

- 23/254460be-5d36-4ea6-b779-9ec7425210f7.pdf，取用日期：2022年2月1日。
59. 內政部營建署，2020，國土計畫法專區，<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/10182-國土計畫法專區.html>，取用日期：2021年2月1日。
60. 內政部營建署，2021，國土計畫土地使用管制專區，<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/36-綜合計畫組/33737-國土計畫土地使用管制專區.html>，取用日期：2021年5月1日。

二、外文部分

61. Anderson, B. and Cosgrove, P., 2000, Drafting Conservation Easement for Agriculture, New York: American Farmland Trust.
62. Appraisal Institute, 2020, The Appraisal of Real Estate, 15th Edition.。
63. Barrett, T. S. and Livermore, P., 1983, The Conservation Easement in California, Covelo CA: Island Press.
64. Boykin, J. H., 2000, Valuing scenic land conservation easements, Appraisal Journal, 68(4): 420-426.
65. Costonis, J. J, 1973, Development rights transfer: An exploratory essay. Yale LJ, 83 : 75-128.
66. Diehl, J. and Barret, T. S., 1988, The Conservation Easement Handbook, Alexandria, VA: Land Trust Alliance and Trust for Public Land.
67. Lassner, J. A., 1998, Valuing agricultural conservation easements, Appraisal Journal, 66(2): 144-149.
68. Mark R. Rielly, 2000, Evaluating Farmland Preservation through Suffolk County, New York's Purchase of Development Rights Program Comment, 18 Pace Env'tl. L. Rev. 197.
69. New York Agricultural Land Trust, Agricultural Conservation Easements and Appraisals , <https://www.nyalt.org/wp-content/uploads/NYALT-appraisal-fact-sheet.pdf>，取用日期：2021年2月1日。
70. Purchase of Development Rights Ordinance, 2019, Prince William County , <https://eservice.pwcgov.org/planning/documents/DPA2017-00007.pdf>，取用日期：2021年2月1日。
71. Stafford County's PDR Committee, 2017, Stafford County Purchase of Development Rights (PDR) Program Frequently Asked Questions , <https://staffordcountyva.gov/DocumentCenter/View/3169/PDR-Frequently-Asked-Questions?bidId=>，取用日期：2021年2月1日。
72. Stockford, D. C., 1990, Property tax assessment of conservation easements, Boston College Environmental Affairs Law Review, 17: 823.
73. International Valuation Standards Council, International Valuation Standards (effective 31 January 2022) .
74. International Valuation Standards Council, Technical Information Paper 1 on The Discounted Cash Flow (DCF) Method of Real Property and Business Valuations.
75. International Valuation Standards Council, Technical Information Paper 2 on the

Cost Approach for Tangible Assets.

76. International Valuation Standards Council, Technical Information Paper 3 on the Valuation of Intangible Asset.
77. International Valuation Standards Council, Technical Information Paper 4 on Valuation Uncertainty.
78. Whatcom County, 2018, Whatcom County Agricultural, Forestry, and Ecological Purchase of Development Rights PROGRAM GUIDELINES , <https://www.whatcomcounty.us/DocumentCenter/View/38582/pdr-program-guidelines-2018>，取用日期：2021年2月1日。
79. 日本相關法令－取得公共用地損失補償基準細則－土地使用限制率算定要領，https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk1_000023.html，取用日期：2021年4月1日。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議 結論辦理情形回應對照表

(一)評選委員審查意見理辦理情形回應對照表

本案係於109年12月15日召開評選委員會。於評選委員會上，出席委員針對本工作團隊參與評選之內容共提出9項建議，茲將相關審查意見及本工作團隊之參處情形彙整如下：

審查意見	本工作團隊之參處情形說明
一、服務建議書附件7、附件9相關案例分析及採納與否、研究方法等為本案重點，建議納入服務建議書正文及本案未來執执行程序內。	感謝委員指教，並將相關內容納入期中報告書之第一章、第二章內。
二、本案與土地徵收補償查估市價查估辦法的對象不同，若將土地徵收補償市價查估辦法、土地徵收補償市價查估作業手冊等法令作為本案查估依據，未來作業將會受一定限制。	感謝委員指教，本案於期中報告所研擬之國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)，係綜合參考過往國內外相關文獻、國內相關案例、不動產估價技術規則等資料。
三、徵收除了所有權，另有地上權徵收，本案較類似限制土地使用上的權利，若過往有地上權的相關實績建議可納入服務建議書。	感謝委員指教，本案於期中報告亦將地上權估價相關文獻、案例納入期中報告書第二章內。
四、於「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件」時提及區段地價，惟區段地價為一法定名詞，有其法定定義，本案研究結果屬於個案估價，該名詞較不適合放進本案有關「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件」相關說明內。	感謝委員指教，有關該等文字，原工作計畫邀標書係以下列文字記載： (二)歸納分析範圍內可建築用地之區域條件 為利後續查估作業，應先將不同土地類型予以歸納分類，並分析其影響區段地價之主要因素，例如土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、土地利用現況及其他影響因素等資料，以類型化影響區段地價之影響因素。 (三)歸納分析範圍內可建築用地之宗地條件 前開影響區域價格水準之各種條件，不僅會決定當地地價水準之高低，對個別宗地價格之形成也有重大影響。就個別宗地而言，亦應按前開土地類型之歸納分類，就其基地本身條件加以類型化分析，如：面積、基地寬度、基地深度、基地形狀、與道路之高低差及鄰接

審查意見	本工作團隊之參處情形說明
	道路之狀況等。 經參考歷次工作會議紀錄及委託單位之需求，已將該等文字於期中報告書第一章內相關處修正為下列文字： 2.歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素。 為利後續查估作業，應先將不同土地類型予以歸納分類，並分析影響其區域價格水準之主要因素，例如土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、土地利用現況及其他影響因素等，以類型化分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素。 3.歸納分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素 前開影響區域價格水準之各種條件，不僅會決定當地地價水準之高低，對個別宗地價格之形成也有重大影響。就個別宗地而言，亦應按前開土地類型之歸納分類，就其基地本身條件加以類型化分析影響其宗地價格之個別因素，如：面積、基地寬度、基地深度、基地形狀、與道路之高低差及鄰接道路之狀況等。
五、本案應詳談變更補償與徵收補償差異，並根據109年09月14日發布之《實施國土計畫管制所受損失補償辦法》條文進行研析，再依據研析相關國外文獻後，提出相關改善修正具體建議。	感謝委員指教，並將相關內容納入期中報告書之第二章內。
六、建議將文獻整理彙整，主要著重於分析案例採用與不採用原因，並探討是否符合適用於台灣。	感謝委員指教，並將相關內容納入期中報告書之第二章內。
七、除了美國，可蒐集其他如日本等國家之案例。於地上權受限制評估指標部分，如日本隧道周邊土地使用受到限制，建議可納入參考。	感謝委員指教，並將相關內容納入期中報告書之第二章內。
八、建議本案可以參考台電研究案、大法官釋字400號所衍生訴訟等案	感謝委員指教，並將相關內容納入期中報告書之第二章內。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

審查意見	本工作團隊之參處情形說明
例。	
九、本案國土保育地區第一類之可建築用地為主要研究對象，其建築態樣很多，重點不是建築師建築土地使用態樣，而著重於可以發展的態樣，並與國外狀況比較。	感謝委員指教，並將相關內容納入期中報告書之第二章內。

(二)期中審查會議結論辦理情形回應對照表

本案係於110年06月23日召開期中審查會議。茲將相關審查意見辦理情形彙整如下：

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
一、林委員旺根 (一) 有關第二章文獻討論內容，建議摘錄重點，並說明與本案之關聯性及參採情形，建議得以綜整表方式呈現。 (二) 有關國外案例之參考，建議應就其補償原意之精神予以比較，以利檢視該案例是否適用於本案。 (三) 請補充保育地役權與不動產役權之差異說明；其中不動產役權之法源係依據民法第 851 條規定，惟後續如採保育地役權方式辦理，其尚無母法之授權，如僅於子法條文補充訂定，在法令上是否合宜，建議再予釐清。	(一) 遵照辦理。後續研究將於第二章文獻討論內容摘錄重點，並說明與本案之關聯性及參採情形。修正後之結果亦將彙整於於本研究之總結成果報告書中。 (二) 於國外的應用經驗中，多以設定保育地役權之方式達到土地資源保育之目的。依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 11 條規定，非屬災害類型環境敏感區土地變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。依該計算公式，其補償費計算方式與國外依保育地役權制度進行補償之補償費計算方式相同。另經參採依內政部營建署市鄉規劃局於民國 96 年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃（第二期）【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案，國外保育地役權案例之計算過程確適用於本案。 (三) 遵照辦理。依國外與保育地役權相關文獻之分析結論，可推定以現行實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 11 條所載公式進行本案補償計算係屬合理可行，二者主要差別在於依照現行實施國土計畫管制所受損失補償辦法，無須依設定地役權（按：我國為不動產役權）方式取得既有合法可建築用地之發展權。故依現行實施國土計畫管制所受損失補償辦法及規劃團隊提出之修法建議，並未採設定保育地役權方式辦理。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
(四)有關本次所提變更補償費計算方式之二方案，採從優認定方式辦理，予以支持認同。 (五)有關作業規範部分，建議由不動產估價師公會制定公報方式辦理；另建議本案於期末階段應與公會先行交換意見。 (六)有關是否於土地登記簿註記受補償與否乙節，報告書提出係參考大眾捷運法第 19 條之 2 規定予以註記，惟考量該法有法源授權，故直接引用恐有疑慮，建議再就下列內容予以評估： 1.有關於土地登記簿註記之可行性及適法性，請再洽內政部地政司確認。 2.建議就註記目的、時間點及法源依據，再妥予評估。	(四) 感謝委員給予支持認同。 (五) 本案於後續專家學者座談會、期末報告製作等，已洽詢不動產估價師公會之意見。 (六) 遵照辦理。後續已參考本次期中審查會內政部地政司及各直轄市政府地政局、都市發展局與會委員之建議，進行評估。
二、邊委員泰明 (一) 建議先確認本案辦理目的，係因實施國土計畫管制，所受損失之補償應如何評估，爰建議可多蒐集國外相似案例加以分析比較。 (二) 報告書第三章已就本案研究對象掌握土地筆數、使用地及面積規模等，建議應就該等土地掌握分布區位，分析其土地使用管制所造成影響，並歸納影響比例較高者或具有代表性的案例，作為後續	(一) 遵照辦理。後續研究已以目前已進行之美國、日本、德國等國家相似案例為基礎，再行蒐集國外相似案例加以分析比較。另研究後之結果將彙整於於本研究之總結成果報告書中。 (二) 遵照辦理。本案已於期末報告書針對優先補償對象辦理可建築用地之市價補償查估作業，作為後續模擬查估作業之示範對象。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
模擬查估作業之示範對象。 (三) 有關適用的估價方法乙節，建議得依影響土地所有權情形，採以不同的估價方法。 (四) 本案建議應就土地使用管制規定調整後，所受損失之價值應如何評估的方向辦理，建議辦理程序如下： 1. 研析土地使用管制內容如何變化。 2. 類型化不同的使用地樣態（使用項目降限情形）。 3. 掌握實際的空間區位分布。 4. 如何選擇適用的估價方法。 5. 實際模擬示範案例。 6. 修正辦法條文內容。	(三) 參照不動產估價師法第 19 條及不動產估價技術規則，不動產估價師受託辦理估價，應依不動產估價技術規則之規定製作估價報告書，故有關適用的估價方法乙節，係以現行「不動產估價技術規則」有關估價方法之規定來進行。另本案於期末報告書中已進行採用估價方法之說明，並將其納入作業規範。 (四) 遵照辦理。本案於期末報告書已參考委員建議之辦法進行可建築用地之市價補償查估作業及作業規範之訂定。
三、內政部地政司（含書面意見） (一) 有關「實施國土計畫所受損失補償辦法」第 11 條第 2 項規定略以，第 1 項所定單位土地價格，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估市價，並參酌查估結果後決定之。既已委託不動產估價師查估市價，則應依現行不動產估價技術規	(一) 感謝委員寶貴意見。現行不動產估價師於辦理不動產估價作業，係多依現行不動產估價技術規則規定來進行，惟於估價實務上，尚可能需依相關技術公報（例如第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」、作業手冊（例如「土地徵收補償市價查估作業手冊」）等之規範來進行。經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
則規定進行市價查估即可，且該技術規則依不動產估價師法第 19 條授權訂定，就估價作業程序、事項、估價計畫、查估方法及應遵循事項已有明定，毋庸再就本案另訂規範，減少不同規定間相互矛盾、疊床架屋情況，造成一地多價，未來整合不易，故建議本案逕依不動產估價技術規則辦理土地市價查估即可。 (二) 本案涉及不動產估價師依不動產估價技術規則辦理土地所受損失之變更補償費查估作業，建議可邀請不動產估價師全聯會參加本案及後續相關會議。另實務上估價師執行業務時，不動產估價師全聯會視經常性技術規範以公報方式供所屬會員參考使用，建議本案亦可視需求洽全聯會，以公報方式辦理之。 (三) 期中報告書 1-9 頁及 4-1 頁，提及現行土地徵收補償文字，建議修正為現行土地徵收補償之不動產「土地」估價作業大多「係」依據「不動產估價技術規則」、「土地徵收補償市價查估辦法」，並參考內政部訂定之「土地徵收補償市價查估作業手冊」辦理相關查估作業，	建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。 (二) 本案於後續專家學者座談會、期末報告製作等，已洽詢不動產估價師公會之意見。 (三) 遵照辦理。另修正後之結果將彙整於本研究之總結成果報告書中。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
以符實際。 (四) 報告書 1-9 頁，現行不動產估價技術規則已規範不動產估價辦理程序、作業步驟、估價方法、必要的書件格式及其他有關事項等，建議依不動產估價技術規則辦理即可。 (五) 期中報告 1-9 頁，(四)辦理可建築用地之市價補償查估作業，建議文字應配合「實施國土計畫所受損失補償辦法」精確用語，避免引發誤解。 (六) 期中報告 1-14 頁，(五)可建築用地之市價補償查估作業 1 節，建議文字應配合「實施國土計畫所受損失補償辦法」精確用語，如「住宅用地之市價補償查估作業」、「商業用地之市價補償查估作業」、「工業用地之市價補償查估作業」、「其他用地之市價補償查估作業」及「市價補償查估作業相關注意事項」等文字，似與土地徵收補償市價查估辦法相關作業類同，恐引發誤解。 (七) 期中報告 2-36 頁，土地徵收價格計算 1 節，依據	(四) 感謝委員寶貴意見。現行不動產估價師於辦理不動產估價作業，係多依現行不動產估價技術規則規定來進行，惟於估價實務上，尚可能需依相關技術公報(例如第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」、作業手冊(例如「土地徵收補償市價查估作業手冊」)等之規範來進行。經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。 (五) 經重新檢視，本案係屬「實施國土計畫管制所受損失之變更補償費查估作業」委託專業服務案，該等文字應不至引發誤解。 (六) 經重新檢視，本案係屬「實施國土計畫管制所受損失之變更補償費查估作業」委託專業服務案，該等文字應不至引發誤解。 (七) 經重新檢視，考量該段文字係明訂於「土地徵收補償市價查估作業手冊」內，故

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
「土地徵收補償市價查估作業手冊」規定，建議修正為「土地徵收補償市價查估辦法」，較具法理性。 (八) 期中報告 2-38 頁，提及應藉由地價指數進行價格調整部分，現行地價指數應係指「都市地區地價指數」，該指數僅就發布都市計畫地區進行編制，應併同考量本案涉及非都市計畫地區該如何進行價格調整，以符實際。 (九) 期中報告 2-73 頁，請確認「茲分別針對央主管機關需關定作業規範」部分文字正確性。另同頁請確認「有關變更補償費需進行價格日期調整、加成後公告土地現值總額低於一定金額土地之單位土地變更補償費計算」部分文字正確性。 (十) 期中報告第 2-74 頁，建議將相關事項註記於土地登記簿並增訂於實施國土計畫管制所受損失補償辦法部分： 1. 按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」為土地法第 37 條第 1 項及土地登記規則第 2 條所明定。是未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿，本部 86 年 3 月 20 日	仍維持原本之描述方式。 (八) 感謝委員寶貴意見。惟考量目前尚無針對非都市土地進行編制之地價指數可供價格日期調整時參考，經考量估價實務上之可行性，建議本案進行價格日期調整時，應採原本之描述方式，藉由地價指數等價格指數之變動情形進行價格日期調整。惟經重新檢視修正後，依本辦法修正後之第 11 條，已毋須進行價格日期調整。 (九) 經重新檢視，已將「茲分別針對央主管機關需關定作業規範」修正為「茲分別針對中央主管機關需關定作業規範」，另「有關變更補償費需進行價格日期調整、加成後公告土地現值總額低於一定金額土地之單位土地變更補償費計算」之文字描述係屬正確。 (十) 依內政部編製之 109 年度土地登記審查手冊中有關「註記登記」之相關規定，土地所有權人依「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」第 6 條規定持土地登記申請書向地政機關申請辦理註記登記，以「註記」為登記原因並以一般注意事項代碼「00」，將註記內容登載於該土地標示部之其他登記事項欄。登載內容：「已與經濟部或○○鄉(鎮、市、區)締結行政契約並領取水質金」。已有前項註記之標的仍可辦理移轉登記，惟應將該註記內容轉載。(內政部 94 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0940726297 號函)。本案後

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
台內地字第 8602765 號函釋有案。又查本期中報告所參照之水質水量保護區土地受限補償金，雖本部 94 年曾釋示應於登記簿註記相關內容，惟其係基於私人間因債權債務關係成立之使用權，無得適用申辦註記，為免有行政行為違反平等原則之爭議，登記機關不再配合辦理政府機關有土地使用權相關註記登記，並塗銷該等註記登記，本部已於 97 年 12 月 22 日以前授中辦地字第 09707249851 號函釋在案。是本案為將實施國土計畫管制所受損失而發放變更補償費之土地公示，擬於登記簿予以註記，惟揆其性質係土地使用權，未具物權性質，亦非屬土地登記事項，故依前開規定不宜於土地登記簿辦理註記。 2.為達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能，本部推行土地參考資訊檔(以下簡稱參考檔)。此參考檔作業，係由地政機關於土地登記簿外，另設一平台，以利各級政府機關建置非屬土地法規定應登記事項之土地或建物相關資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用。查現行土地參考事項類別已建置「土地開發、建	續經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論等，已修正為將相關事項登錄於土地參考資訊檔、國土功能分區圖查詢及證明核發系統之方式來進行。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
築或使用限制」此一代碼，供各級政府機關建置依土地開發、建築法令、都市計畫規定或各級機關審議土地開發案件等所為與土地開發、建築或使用限制有關資訊之相關土地參考資訊檔使用。至本案是否將實施國土計畫管制所受損失之土地及領取變更補償費等相關內容，登錄於參考檔，應由本部(營建署)就所欲達成之目的及其他實務執行等問題，本於權責考量。 (十一) 期中報告 2-73 頁及 4-1 頁，有關建議修正條文部分，現行「實施國土計畫所受損失補償辦法」第 11 條已明訂由不動產估價師查估市價，不動產估價師得依不動產估價技術規則辦理市價查估，且該技術規則已包含估價作業程序、事項、估價計畫、應蒐集資料及查估方法等，實無增訂「前項不動產估價師查估市價時所應遵循之作業規範，由中央主管機關定之」需要，建議維持損失補償辦法現行規定即可。 (十二) 期中報告第 3 章第 2 節 (3-51 頁起)，有關區域因素及各個別因素比較項目部分，建議理由應更充分完整(例如報告第 3-79	(十一) 經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將「前項不動產估價師查估市價時所應遵循之作業規範，由中央主管機關定之」予以刪除。 (十二) 經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將區域因素及各個別因素比較項目納入作業規範之附表三中。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
頁，有關環境污染比較項目部分，似無比較案例，何以該項目不納入比較)。 (十三)期中報告第3章第3節(3-91 頁起)，不動產估價技術規則第14條規定略以，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，既已規定應兼採2種以上估價方法，故建議本部分逕依不動產估價技術規則辦理即可。 (十四)期中報告第4章第2節(4-2 頁起)，有關國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)部分，意見如下： 1.查估市價實務作業部分逕依不動產估價技術規則辦理即可，本規範可訂定相關行政作業細則，另本規範(草案)第5點建議不納入有關公告土地現值部分文字，避免混淆。 2.規範(草案)第8點，提及藉由地價指數變動進行價格期日調整1節，該指數僅就發布都市計畫地區進行編制，應併同考量本案涉及非都市計畫地區應如何調整，以符實際。 3.規範(草案)第9點，其母法「國土計畫法」及「實施國土計畫所受損失補償辦法」皆未提及公告土地現值，且本司已	(十三)有關該等建議，考量本案經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議後，仍須訂定相關作業規範，則參考相關估價範本（例如臺北市容積代金估價報告書範本）之規定，給予相關估價方法之建議應無不妥。 (十四)本案規範(草案)原第5點、第9點提及之公告公告土地現值，並非以公告土地現值作為本案價值計算之標準。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，原規範(草案)第5點、第8點、第9點已刪除。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
多次表示公告土地現值係作為土地移轉時，課徵土地增值稅之參考基準。並於 106 年 10 月 16 日以台內地字第 1061306786 號函請行政院中央各部會及各直轄市、縣(市)政府檢討相關規定，勿採用公告地價或公告土地現值作為計算基礎，避免影響或牽制前開地價合理反映市場價格之政策方向。建請刪除第 9 點有關公告土地現值相關內容，同時請明確第 9 點相關內容，避免引發後續誤解及民眾異議。	
四、新北市政府地政局（含書面意見）： （一）有關價格日期調整(p.2-33) 公告直轄市、縣市國土計畫至申請補償之時程差距過久(5 年甚至以上)，贊成應進行價格日期調整，惟以地價指數調整是否恰當？因地價指數之查編係就都市地區之住宅區、商業區、工業區為標的進行查編，地價指數查估標的主要為都市發展密集地區，與本案國保 1 土地區位(多位於深山偏遠地區)有別。因該等地區內土地買賣交易量低，實務上較難以透過實價登錄資訊取得近鄰地區土地交易價格，因此研究單位規範「應」藉由地價指數等價格指數變動情形進行價格日期調整，建請再行評	（一）感謝委員寶貴意見。考量目前尚無針對非都市土地進行編制之地價指數可供價格日期調整時參考，經考量估價實務上之可行性，原建議本案進行價格日期調整時，應採原本之描述方式，藉由地價指數等價格指數之變動情形進行價格日期調整。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等重新檢視修正後，依本辦法修正後之第11條，已毋須進行價格日期調整。 。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
估。 (二) 訂定查估作業規範之必要性及是否違反法律保留原則之疑慮 實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 11 點第 2 項明訂應委託不動產估價師查估市價，爰建議是否無須另訂重複規範(如草案第 4 點估價報告書規範、第 5 點查估方式、第 6 點查估步驟、第 7 點估價方法)，逕依不動產估價技術規則辦理即足。 承上，實務上不動產估價師執行業務時，遇到經常性之技術性規範，全聯會係以訂定技術公報方式(如第五號、第六號公報之估價技術公報，第二號、第七號公報之報告書範本，第八號公報價值評估指引等)供所屬會員參考使用。本案爰引前開第二號公報即是一例，故有關第 7 點選取適當之區域因素、個別因素比較項目，是否亦可評估委由中華民國不動產估價師公會全國聯合會，透過訂定公報方式指引技術規範。 又本案涉變更補償費之查估，為土地所有權人因實施國土計畫管制所受之損失補償，屬憲法第 15 條財產權之範疇，參依大法官解釋第 443、524 號解釋，查本案屬人民財產權之發	(二) 感謝委員寶貴意見。現行不動產估價師於辦理不動產估價作業，係多依現行不動產估價技術規則規定來進行，惟於估價實務上，尚可能需依相關技術公報(例如第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」、作業手冊(例如「土地徵收補償市價查估作業手冊」)等之規範來進行。經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
展權受限補償之給付行政行為，應有法律保留原則之適用，查「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」係依國土計畫法第 32 條授權訂定之法規命令以補充母法規定不足，僅得依授權範圍訂定相關作業規範，不得再另行轉委任授權訂定相關作業要點，然期中報告書內就前開補償辦法建議新增第 11 點第 3 款(草案)，再轉委任以訂定「國土計畫變更補償費查估作業規範」(草案)，及該草案第 9 點第 2 項又再行委任直轄市、縣(市)政府訂定一定金額、一定比例，請研究團隊研議是否有違反法律保留原則之情形。 (三) 有關建議公告土地現值總額低於一定金額土地之變更補償費計算 p.2-68 報告書 p.2-68 研究建議公告土地現值總額低於一定金額土地之單位土地變更補償費計算可依公告直轄市、縣市國土計畫時之單位土地價格之一定比率計算，並於作業規範中明定「一定比率」由直轄市、縣市政府訂定之。相關問題如下： 1.直轄市、縣市政府如何訂定該「一定比率」？又為何只限於公告土地現值	(三) 本案規範(草案)原第5點、第9點提及之公告公告土地現值，並非以公告土地現值作為本案價值計算之標準。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，原規範(草案)第5點、第9點已刪除。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
總額低於一定金額之土地地方依此計算？ 2.另包括草案第 5 點，與第 9 點，分別提及公告土地現值，參按平均地權條例第 46 條所定之土地現值表，係作為主管機關審核土地移轉現值之依據，而土地徵收條例第 30 條亦明定被徵收之土地，應按徵收當期之市價補償其地價，自 101 年 9 月 1 日起，土地徵收補償即與公告土地現值無涉，有關變更補償費之計算，建請刪除有關公告土地現值之規定，以避免造成民眾誤解。 (四) 有關表格缺漏重要欄位探討 1.「編定為非可建築用地之土地面積」p.2-70 除研究單位建議增加的欄位之外，其中「編定為非可建築用地之土地面積」一項，因為使用地類別依目前規劃主要為照轉，以用地別來看，整宗土地皆相同(除非原本在區域計畫法時代就是部分河川區水利用地)，但未來確實有可能單筆土地有部分國保 1、部分其他分區情形，故該欄位建議改為「劃設為國土保育地區第 1 類之土地面積」，另外也提醒，如果有	(四) 考量附件八非僅針對劃設為國土保育地區第1類之土地予以補償，故維持原本「編定為非可建築用地之土地面積」之描述方式應較為妥適。另有關辦理註記之建議，經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論等，已修正為將相關事項登錄於土地參考資訊檔、國土功能分區圖查詢及證明核發系統之方式來進行。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
類此情形，申請民眾應無法於第一時間填寫此欄位，屆時還是要請國保 1 據以劃設之環敏圖資主管機關現場指界或用其他方法才能確認。 2.加註條件 p.2-72、2-74 有關建議在申請表格加註，並且在損失補償辦法中增修文字，擬由土地所有權人、縣市政府共同填具土地登記申請書，並由土地所有權人代表向地政機關申請辦理註記一節，建議可洽地政司了解對於註記於土地登記簿之意見(傾向在土地登記事項欄不要有太多各式各樣的註記，僅限於註記物權相關事項)，亦是否改採參考檔方式辦理，或於未來國土功能分區查詢系統適當欄位註記。惟如地政司同意採註記方式辦理，未來可請國土機關囑託於土地登記簿標部其他登記事項欄註記，無需由申請人向地政機關申請。	
五、桃園市政府都市發展局：無意見。	--
六、臺中市政府地政局（含書面意見）： （一）報告書第 2-74 頁，本案建議修正補償辦法第 12 條，修正後第 2 項規定，土地所有權人除提出申請外，尚須與地方政府	（一）有關辦理註記之建議，經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論等，已修正為將相關事項登錄於土地參考資訊檔、國土功能分區圖查詢及證明核發系統之方式來進行。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
主管機關共同辦理土地登記註記作業，增加土地所有權人額外作業，是否妥適，請再考量。 (二)報告書第 4-2 至 4-8 頁國土計畫變更補償費查估作業規範(草案) 1.草案第 2 點之適用對象，應係規範於補償辦法第 2 條第 2 款，請再確認。 2.草案第 5 點「變更補償費之查估...」，建議依草案第 3 點第 1 款文字修改為「不動產估價師進行變更補償費之查估...」；同點第 4 款後段文字「不受當期公告土地現值限制」，請確認前段文字與公告土地現值之關係，如無關係建議刪除。 3.草案第 5 點及第 7 點皆涉及估價方法相關內容，建議併於同一點次整合敘述。 4.草案第 8 點第 2 項 (1)首句內容複雜且過長，建議修正。 (2)以調整前之原計算結果作為變更補償費計算之依據，是否逾越補償辦法第 11 條第 1 項第 1 款之規定內容，請再確認，第 9 點內容亦同。	(二)經重新檢視，依本作業規範查估價格之變更補償費適用對象，實需符合本辦法第3條與第10條第2款規定；另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，原規範(草案)第5點、第8點、第9點已刪除。
七、臺南市政府都市發展局(含書面意見)： (一)本案目前研究成果豐富，	(一)依本案之工作計畫邀標書，本案後續於

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
提早建立後續執行制度，甚至提出辦法修法建議條文，甚感敬佩，惟後續是否可針對變更補償或遷移補償等類型分別進行實際案例模擬分析？ (二) 第四章訂定國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)，似有子法再授權之疑慮，涉及人民權利義務部分，是否適宜另訂行政規則規範抑或納入「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」條文修正，再請考量。 (三) P2-5，由目的事業主管機關依該法規補償，就不適用實施國土計畫管制所受損失補償辦法規定補償，此以不重覆補償為原則，然而過往目的事業主管機關實際執行成果如何？倘目的事業主管機關遲不執行補償作業，「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」是否有相關配套機制？(如提醒目的事業主管機關速辦理或得依前開補償辦法主動辦理補償？) (四) 變更補償費計算時對於變更前單位土地價格，係以「公告」直轄市、縣(市)國土計畫為基期，惟土地價格是否可能因	期末報告書辦理可建築用地之市價補償查估作業時將進行完整之說明。 (二) 有關第四章訂定國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)是否適宜抑或需將其納入「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」條文修正，經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。 (三) 依本案之工作計畫邀標書，該等內容非在本案之研究範圍。 (四) 經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，依本辦法修正後之第 11 條，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期。

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
直轄市、縣(市)政府辦理國土計畫「公開展覽」時產生預期心理即開始降低，而採公開展覽當年度或前年度（採高值），更能保障土地所有權人之權益，建請考量。 (五) 為保障土地所有權人權益，本案提出對於變更後單位土地價格，除了申請補償時之市價查估結果，再乘以地價漲跌率（或地價指數），該比率是否為固定比率？或是隨著不同地點、不同申請補償時間而不同？市價查估作業時是否即應將地價漲跌率納入考量？ (六) 本計畫整理國保一內可建築用地，不乏有公有土地之情形，公部門是否適用變更補償之對象？如適用，申請程序或補償額度是否有別？ (七) 簡報第 33 頁，原非可建築用地納入補償對象，恐需釐清是否符合國土法規定。	(五) 於實務上，變更補償費可由變更編定前後單位土地價格之價差來計算或由變更編定前單位土地價格之一定比率進行計算。本案原參採各直轄市、縣（市）都市計畫土地使用變更回饋審議原則有關加成計算後公告土地現值總額低於一定金額土地（例如臺中市為新臺幣貳佰萬元、桃園市為新臺幣五十萬元）之折繳代金規定，並考量比例原則，原建議本案加成後公告土地現值總額低於一定金額土地之單位土地變更補償費計算可依公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格之一定比率計算。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將該等建議予以刪除。 (六) 經查補償辦法有關變更補償之對象係有既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地，而受有損失者，並無針對權屬係屬公有、私有進行額外或排除之規定。 (七) 簡報第 33 頁有關該等文字之原意係指災害類型環境敏感地區土地經依直轄市、縣（市）主管機關編定為非可建築用地者，仍納為補償對象。
八、營建署綜合計畫組（含書面意見）： (一) 有關本案後續涉及程序性及操作面之相關規	(一) 本案後續研究已進行相關分析說明，並於第6次工作會議中提出。另經綜整委託

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
範，係透過訂定作業規範、研擬操作手冊、依循現行不動產技術規則或由不動產估價全聯公會制定公報等何者方式，請規劃團隊再予協助評估。 (二) 為確保不動產交易安全及資訊明確性，受補償土地是否應予註記，請規劃團隊協助釐清其屬性，並提出具體執行建議。 (三) 有關變更補償費計算方式，現以公告日為計算基準，後續是否評估調整為公展日為計算基準，請規劃團隊一併納入評估。 (四) 考量國土計畫補償樣態包含遷移補償、變更補償及災害類型的政策性補償（亦屬變更補償範疇）等 3 種，本研究係針對後 2 者進行研究，惟基於國土計畫相關補償機制更為完善，請規劃團隊以實務操作的角度，再行協助檢視現行子法條文內容，並提出修正建議。 (五) 何謂合理地價漲跌率，請規劃團隊補充詳細說明於報告書內容。 (六) 有關中華民國不動產估價師公會全國聯合會制	單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。 (二) 有關辦理註記之建議，經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論等，已修正為將相關事項登錄於土地參考資訊檔、國土功能分區圖查詢及證明核發系統之方式來進行。 (三) 經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，依本辦法修正後之第11條，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期。 (四) 遵照辦理，已於第1次座談會議程之附件二提出本辦法各條條文檢視過程說明。 (五) 有關期中報告書「合理之地價漲跌率」係指於範例中，該合法可建築用地周邊三種建築用地經評估後，合理之地價漲跌率。 (六) 以「第二號公報—『敘述式不動產估價報告書範本』」為例，該範本係作為該會

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
定發布之公報，其屬性為何？又其是否具有法律效力？ (七) 第二章實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容研析，從第二節到第三節探究諸多議題，惟最後第四節，僅建議辦法第 11 條增訂第 3 項、第 12 條增訂第 2 項，類似價格期日調整等並未建議修正辦法，而係納入作業規範訂定，惟該等議題似涉及人民權利義務宜納入辦法修正，請再研析。 (八) 作業規範原係希就變更補償費查估之細節性及技術性事項訂定相關規範，惟期中報告所擬規範草案，諸多屬程序性且涉人民權利義務之規	所轄各地方公會之會員於下列情形下，進行不動產估價報告書撰寫之參考範本：公開發行公司取得或處分不動產交易金額達公司實收資本額百分之十或新臺幣參仟萬元以上之不動產估價。……以該範本為基礎發展出之相關範本、相關法令規定、業務需求之不動產估價；另以「第五號公報-不動產估價技術公報—收益法之直接資本化法」為例，該技術公報主要針對直接資本化法之計算公式、各項因子估計原則、估價報告書中應揭露事項及方法運用之限制說明，作為不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價之參考。不動產估價師於製作該等公報所規定類型之估價案件或估價過程中各項因子估計原則，需依該等公報之規定來進行，故該等公報具有法律效力。 (七) 經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已於本辦法第 11 條提出價格日期之建議，修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期。 (八) 經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
定，宜納入辦法修正；至涉及細節性及技術性規定部分，建議研析不動產估價技術規則是否已可援引適用，如有不足，再研議另訂行政規則之必要性。 (九) 就報告書第一章內容意見： 1. 考量本案邀標書已設定研究方向，爰報告書第一章節內容，請以「計畫緣起」、「研究對象」、「研究方法及流程」及「工作執行進度」等方式撰寫。 2. 報告書 p1-1~p1-2 有關國土計畫法授權訂定 22 項子法之辦理進度彙整表，請再予更新；另有關第 7 項子法名稱請修正為「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」。 3. 報告書 p1-18 工作時程安排表，實際辦理進度仍停留在 4 月 26 日，請依實際辦理情形再予修正。	(九) 遵照辦理，另修正後之結果將彙整於本研究之總結成果報告書中。
(十) 就報告書第二章內容意見： 1. 考量本案後續建議以設定「保育地役權」方式辦理，爰請就「地上權」、「地役權」及「發展權限制」之法律定性，補充比較分析，並說明其與「保育地役權」之差異。 2. 有關變更補償費之建議計算方式，考量計算方式涉	(十) 1. 遵照辦理，另修正後之結果亦將彙整於本研究之總結成果報告書中。 2. 遵照辦理，經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
及人民權益影響，經洽詢本部法規會不宜另訂行政規則規範之，爰請就所提之建議計算方式，研擬辦法條文之修正建議。 3.有關補償、地役權補償之相關資料及國內外案例研究成果，請規劃團隊摘錄可參考或應用於本案之內容，並提出建議事項。 (十一) 就報告書第三章內容意見： 1.報告書 p3-3~p3-50 分別就國土保育地區第一類可建築用地、前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等 3 類土地，掌握土地筆數、面積及使用地類別，請補充該等土地之分析敘述，並按邀標書規定補充分布區位等相關內容，據以作為後續勘選示範案例之參考。 2.其餘有關既有可建築用地樣態(區域條件、宗地條件等)歸納分析成果及按樣態分析結果所提出各該適用之估價方法部分，再請依本案第 4 次工作會議紀錄建議方向修正。 (十二) 就報告書第四章內容意見： 1.有關訂定國土計畫變更補償費查估作業規範乙節，	議等，已於本辦法第11條提出計算方式之修正建議。 3.遵照辦理，另修正後之摘錄內容及建議事項將彙整於於本研究之總結成果報告書中。 (十一) 1.依第4次工作會議結論，有關後續歸納分析可建築用地之區域條件及宗地條件乙節，建議採以單軌方式進行(亦即：類型化勘估標的之特性，而非就前端補償標的類型化)。 2.遵照辦理，另期中報告書亦以依此原則來進行。 (十二) 1.遵照辦理，涉及人民權利義務部分已於本辦法第10條至第12條提出修正建議，修正

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期中審查會議結論內容	規劃團隊回應期中審查會議結論辦理情形
經洽本部法規委員會，恐有子法再授權之疑慮，爰目前作業規範(草案)中，涉及人民權利義務部分建議納入辦法條文修正；至涉及實務操作之作業程序相關規範部分，主管機關得依行政程序法第159條規定，依行政機關職權訂定之，爰請依前開方向，調整作業規範(草案)內容。 2.其餘部分，請依本案第4次工作會議紀錄建議方向酌予修正。 (十三)就附錄內容意見：請補充歷次工作會議結論辦理情形之回應對照表，並均應於說明欄補充擇要說明回應處理情形。	後之作業規範(草案)詳見期末報告書附錄四。 2.遵照辦理，其餘部分，已依本案第4次工作會議紀錄建議方向酌予修正。 (十三)遵照辦理。另修正後之結果將彙整於於本研究之總結成果報告書中。

(三)期末審查會議結論辦理情形回應對照表

本案係於111年02月24日召開期末審查會議。茲將相關審查意見辦理情形彙整如下：

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
一、邊委員泰明 (一)受託單位將區域因素及個別因素按照用地類別區分為6大類，原則肯定，但現行非都市土地使用地管制內容複雜，對應到6種用地分類是否足夠，以住商類別為例，住宅及商業使用土地之樣態亦有所不同，各該類別是否應再予細分，又估價實務上應如何操作及考量之因素為何，建議可再補充說明。 (二)目前受託單位完成4個示範案例操作，是否可涵蓋受託單位所建議之6項類型，因本案研究成果將作為各地方政府及不動產估價師辦理變更補償費查估作業之參考，針對估價技術操作、行政辦理程序等詳細內容，建議應有較為完整之說明，且後續亦可考量是否訂定操作手冊，以利作業依循。 (三)受託單位於研究中提出各類型土地適用之估價方法，係建議性質或強制應遵循之規範，應再予釐清。	(一)經考量區域計畫、國土計畫使用地編定類別以及估價實務作業需求，本研究乃將區域計畫及國土計畫之使用地區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)等6種類別，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，再按用地別之類型進行各修正細項之調整，即依前述用地別之類型(住商(A)、工業(B).....等6種)進行各修正細項之調整。有關各修正細項之建議詳見國土計畫變更補償費查估作業規範草案第6點附表三、附表四。 (二)感謝委員意見，本次研究案之主要目的為提供後續進行估價作業前之模擬示範，經考量進行研究所需安排之交通路線，估價作業經費，最終優先於提出申請補償可能性較高之使用地類別中挑選4種不同類別之土地進行案例示範。另國土計畫係國內首次推動政策，國內並無與本辦法「變更補償費」查估方式相同之前例可依循，且該等查估方式涉及諸多專業技術，故規劃團隊建議本案可參採第六號公報之訂定歷程，於全聯會訂定與變更補償費查估相關之不動產估價技術公報前，先藉由相關研究案進行其估價準則、作業手冊之訂定。 (三)研究中提出各類型土地適用之估價方法，係建議性質。建議估價師可依不同類型土地之建議估價方法來進行估價。惟實務上，勘估標的可能會有特殊之情事，估價師仍可依不動產估價技術規則第14條之

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
	規定來選任適宜之估價方法。
二、林委員旺根 (一) 本案為操作型的研究計畫，因此於期末報告內仍需將相關研析過程綜整納入，否則現行期末報告內容過於精簡，未能呈現受託單位的努力。以第2章為例，應以課題分析、對策、提出最後建議等層次進行彙整，此外針對實施國土計畫管制所受損失補償辦法(以下簡稱本辦法)為何需要修正，註記登錄操作、提存等分析內容，以及變更補償費查估作業規範草案、大量估價之文獻分析等，亦應納入期末報告本文內，讓報告內容更為豐富。 (二) 有關本辦法之修正，除補充修正理由外，建議仍應比照行政院法制作業規定，製作總說明、修正條文對照表及逐條說明等完整內容；另外第11條修正條文說明欄針對國土功能分區圖公告日期等相關論述，應移至第10條修正條文先行說明論述，再銜接至第11條計算公式、價格日期之修正，邏輯較為通順。 (三) 至於補償查估作業規範部分，受託單位選擇訂定作業規範之理由應有完整陳述及建議，另外作業	(一) 遵照辦理。後續已於總結成果初稿將相關內容補上。 (二) 遵照辦理。有關總說明、修正條文對照表及逐條說明等完整內容，詳見第三章第四節。 (三) 遵照辦理，訂定作業規範之理由，詳見第五章第一節之說明。另作業規範為上級對下級機關內部指示規範之行政規則，故已配合修正作業規範第一點之內容。

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
規範如定性為上級對下級機關內部指示規範之行政規則，則現行作業規範草案文字應配合前開定性修正，係以提供地方政府辦理變更補償費查估應注意事項，以及估價師進行估價時應考量之建議事項為主，以符合行政程序法第 159 條規定；此外，行政規則亦應有總說明及立法說明。 (四) 大量估價是否如受託單位所論述實務上不可行，考量未來待補償案例眾多，請受託單位再予評估並提出相關論述。 (五) 變更補償費依法提存後如未領取，是否應給予利息，若以保障人民權利之觀點，認同受託單位之論	(四) 惟基於詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確，故建議主管機關於決定變更補償費金額時，仍應委託不動產估價師查估單位土地價格之市價。另未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若主管機關將來考量作業能量，欲訂定大量估價機制，則於採用比準地比較法時，未來尚須進一步分析各勘估標的與其比準地之個別因素調整率。另採比準地比較法（即類似計量模型分析法中之指標估價法，先選定一具代表性土地或房屋為指標案例，根據各項影響地價或房價特徵建立調整率，再以調整率利用電腦進行大量估價）時，比準地（指標案例）選定應同時設定適用空間及類型範圍、應調整項及調整率、調整公式等。 (五) 參照本辦法第 13 條及提存法第 12 條、提存法施行細則第 37 條，申請人應於主管機關以書面通知變更補償費領取日起 90 日內領取變更補償費，屆期未領取者，

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
述，惟建議將不同面向之論述併同納入研析。	依法提存，且提存金應給付利息，以實收之利息照付，於聲請取回或領取提存款時，由聲請人逕向該管法院所在地代理國庫之銀行請求計算給付。
三、游委員適銘 (一) P.2-2，既引用國外保育地役權之一定比率方式，研究又認為應個案估價(基於公會建議)，前後邏輯論述請調整。。 (二) P.2-8，變更補償費與土地徵收特別犧牲有所不同，且國土法第 32 條面積筆數龐大，多數民眾可能不立即提領，另查詢全國法規資料庫，相關費用無息退還情形更多，本處比照提存之實收利息照付是否有必要？如需考慮宜先概估對國土經費增加數額。 (三) P.2-12，第 1 行「所有權人申請『登錄於』」語意未完整。 (四) P.3-2，全聯會公報引述跳過第七號公報，但 P.3-4 又引述到，請確認。 (五) P.3-28，末段提到較難客觀運用不動產估價技術規則第 44 條，請確認。 (六) P.4-21，表 4-1-1 原可建用地占國保 1 類分區面積比例表，建議加上全國	(一) 感謝委員指正，所引用國外保育地役權原理係依設定前後價差進行計算，邏輯並無不妥。 (二) 參照本辦法第 13 條及提存法第 12 條、提存法施行細則第 37 條，申請人應於主管機關以書面通知變更補償費領取日起 90 日內領取變更補償費，屆期未領取者，依法提存，且提存金應給付利息，以實收之利息照付，於聲請取回或領取提存款時，由聲請人逕向該管法院所在地代理國庫之銀行請求計算給付。 (三) 「於」為贅字，已於已刪除，詳見 P.3-56。 (四) 於期末報告 P.3-1 已有說明：「茲列舉部份公報內容說明如下：」 (五) 若變更後國土保安用地屬「市場多缺乏該類別土地之收益案例」之情事，則較難客觀運用技術規則第 44 條第 1 項第 1 款之公式進行計算。故本研究建議，國土保安用地仍須依土地之性質決定估價方法，若情況特殊，可僅採比較法進行估價。 (六) 感謝委員指至，因台中市、澎湖縣於其公布之國土計畫內並無公布範圍內之依原區域計畫法編定之可建築用地之面積，

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
總計數字。 (七) 本研究尚未依先前會議結論及幾位委員建議，估算此補償機制下所需經費，國土計畫法於第 44 條成立 500 億國土永續發展基金，即希望以匡列之預算處理第 32 條立法損失補償，請本研究完成此部分為宜。 (八) P.4-25 及 P.附 2-51，均請研究須研究大量估價，國保 1 各類型需估價面積達 771 公頃（將水庫集水、斷層、莫拉克等優先納入）且涉及 22 個縣市需執行已屬大量（表 4-1-4 國保一原可建地，有 60,444 筆 5,389 公頃），建議仍需多加研究。舉例而言，假設某縣市已知有 1 千筆需估價，可批次委請估價師，從中先劃設近鄰地區或同一供需圈設定比準地，再由比準地推估各筆宗地。 (九) 附錄三分析尚不夠充足，且文獻過於陳舊，建議多補充新資訊（個人會後可提供）。 (十) 範例不宜直接寫僅採一種方法，以免變為常態，仍應回歸不動產估價技術規則第 14 條。	故期末報告表 4-1-1 未進行全國總計數字之加總。 (七) 感謝委員指正，考量將來各案係以市價進行估價，故較難初步估計未來可能發放之最大變更補償費金額。若僅依規劃團隊於示範案例之變更補償費單價查估結果乘以目前委託單位估算之補償面積進行估算，差異將甚大。 (八) 感謝委員指正，主管機關將來仍可視需要決定是否採整批發包委託公會辦理等方式來進行。另有關委員所提之查估方式，規劃團隊已予以補充說明，詳見 P.2-52、P.2-53 有關比準地比較法、標準宗地比較法之說明。 (九) 感謝委員提供之寶貴資料。 (十) 感謝委員指正。範例並非僅採一種方法，以變更編定後之國土保安類別土地為例，若市場多缺乏該類別土地之收益案例，則較難客觀運用技術規則第 44 條第 1 項第 1 款之公式進行計算，另因該類別土地非屬不動產估價技術規則第 70 條所

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
(十一) P.附 2-70, 對於估價三分法(trichotomy)等幾段論述, 建議詳列出處。 (十二) P.附 2-99, 新北市政府代表認為「故繼受之土地所有權人亦可申請, 惟假設其繼受之取得價格係以新的國土功能分區類別來計價, 於取得土地後卻又再申請變更補償地價, 是否合理?」個人亦有相同疑慮, 請補充上次個人對此點之建議意見。例如 (5 萬/m²—1 萬/m²), 但以 1.5 萬/m² (實價登錄), 即應改為 (1.5 萬/m²—1 萬/m²)。 (十三) P.1-3 「估價『分』法」兩處、P.1-4 「『工』計畫」、P. 附 2-105 「『suit』value」、P.附 3-3 「『記』量模型」...錯別字。	指可供開發或建築之土地, 亦難以運用土地開發分析法進行評估。則此時可依不動產估價技術規則第 14 條之規定, 僅採用一種方法, 惟需於估價報告書中敘明。 (十一) 該段回覆說明係參考「游適銘, 2009, 不動產估價最終估值之形成—權重模式、估值差異與市場景氣之影響, 國立政治大學博士論文, 台北。」之內容, 已將出處進行補充。詳見 P 參-2。 (十二) 感謝委員指正, 價值需反應市場觀點, 係經濟概念, 而非一事實; 一旦交換活動被完成, 價格就成為一個歷史事實; 一旦生產活動被完成, 成本就成為一個歷史事實。不動產價值係衡量某一不動產效用對消費者所產之之價值, 是一種在既定時間對所給付不動產估計最有可能價格; 不動產價格係將不動產價值予以「貨幣化」; 不動產成本係衡量生產不動產所必須付出之價格。綜上, 不動產估價係在既定時間對不動產估計最有可能價格, 若直接逕以成交價格進行計算, 似不合理。 (十三) 感謝委員指正, 已將誤植處予以修正。
四、內政部地政司： 本案前於 110 年 6 月 23 日辦理期中審查, 並於同年 8 月 25 日及 111 年 1 月 11 日召開 2 次座談會, 上開會議本司所提意見業經受託單位參採或回應說明在案, 就其內容涉及土地	感謝貴司之認同。

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
登記及不動產估價部分，尚無違反現行法令規範，本次期末報告相關實務執行之規劃及建議，本司尊重受託單位辦理成果及貴署審查權責，尚無其他意見。	
五、新北市政府： 尊重本案對於變更補償費查估之研究成果，惟後續是否啟動大量估價機制，仍應視未來有多少土地符合國土計畫法第 32 條第 2 項規定，故建議於變更補償費查估作業規範草案內保留大量估價之操作機制，以利地方政府參考運用。	感謝委員指正。未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若考量行政機關作業能量，訂定大量估價機制以減少負擔或有其必要性，惟基於詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確，故建議主管機關於決定變更補償費金額時，仍應委託不動產估價師查估單位土地價格之市價。
六、營建署綜合計畫組： (一) 本案於 110 年 1 月 5 日簽約，並於 110 年 11 月 12 日以營署綜字第 1100083834 號函同意展延履約期限，依展延後履約期限規定：「第三期：自簽約日次日起 375 日曆天（按：111 年 1 月 15 日）內，完成本案各項工作內容，提送期末報告書一式 20 份供機關審查」，另依本案工作計畫邀標書規定，期末報告書應辦理可建築用地之市價補償查估作業。查受託單位於 111 年 1 月 14 日繳交期末報告書到署，並已完成 4	(一) 規劃團隊將接續完成總結成果初稿。

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
案可建築用地之變更補償費查估案例，符合契約規定，本案期末審查建議予以同意。 (二) 另就期末報告書內容審查意見如下，請受託單位併同與會專家學者委員及機關代表意見，製作意見回應對照表，並納入總結報告書初稿修正。 1.P.2-9 有關本辦法第 11 條建議修正條文，其中第 1 項第 1 款計算公式修正僅於說明欄載明為計算公式定義更為明確酌做文字修正，考量本案研究成果將作為本署修訂本辦法之參考依據，為利對外論述，有關計算公式修正之緣由及前開「計算公式定義更為明確」所指為何，請再補充報告書內文及說明欄。 2.承上，本案受託單位建議應訂定變更補償費查估作業規範，本辦法第 11 條應補充相關授權條文。	(二) 已進行意見回應對照表，並納入總結報告書初稿修正。 1.已於報告書內文及說明欄進行補充說明。 2.經參考第 6 工作會議結論及期末審查會議之結論，規劃團隊於參考其他行政規則體例（例如「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫與施工管理書圖文件及審查項目須知」）後，已將作業規劃第 1 點文字修正撰寫方式為「為因應各直轄市或縣(市)政府依實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）委託不動產估價師查估變更補償費金額及實施國土計畫管制所受損失之變更補償費金額（以下簡稱變更補償費）有關之估價要領及

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
3.P.2-11 有關變更補償費受領資訊登錄，原意係保障交易安全，應屬直轄市、縣(市)國土計畫主管機關權責，而非由土地所有權人自行申請，有關第(二)小節「是否應由土地所有權人申請」標題與內文論述不符，請再配合修正。 4.有關附錄四國土計畫變更補償費查估作業規範(草案)： (1)P.附 4-2，第 3、4 點如與不動產估價技術規則、政府採購法或不動產估價師公會全聯會公報等通案性規定相同，建議合併簡要說明依各該通案規定辦理即可。 (2)第 7 點第 1 項說明查估時應以國土功能分區圖公告之日為價格日期，惟前開規定已納入本辦法第 11 條建議修正條文，作業規範應無須重複訂定。 (3)第 7 點第 2 項至第 8 項係受託單位新增災害類型環境敏感地區估價時應考量之事項，惟現行文字較難理解，建議於報告書本文補充詳細論述以	所應遵循之作業事項，特訂定本作業規範。 3.感謝委員指正。經重新檢視，已將標題予以修正。詳見 P.3-55。 4. (1)感謝委員指正。第 4 點係參考國有財產估價作業程序第 8 點進行擬定，建議仍須無以保留，較能清楚規範應注意之事項。 (2)感謝委員指正。第 7 點係進行公式計算之說明，建議仍應將相關需強調、注意之事項納入作業規範。 (3)感謝委員指正。已將第 7 點進行相關修正，以利閱讀。修正後，相關內容規定於第 7 點至第 9 點

附錄一 評選委員審查意見及期中、期末審查會議結論辦理情形回應對照表

期末審查會議結論內容	規劃團隊回應期末審查會議結論辦理情形
及案例操作說明；此外，第 2 至第 6 項係說明原合法可建築用地之評估方式，第 7 至第 8 項係說明變更為非可建築用地之評估方式，惟第 7、8 項如實務操作上仍係參照前開項次操作，建議文字再予合併簡化說明，以利閱讀。 (4)附表四環境敏感地區優劣等級彙整表，請再依照工作會議建議重新檢視各環敏區優劣等級之妥適性。	(4)感謝委員指正。已將附表四環境敏感地區優劣等級彙整表進行相關檢視及修正。

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及 總結成果初稿查核意見回應對照表

(一)第 1 次會議結論辦理情形回應對照表

第1次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、請規劃團隊就「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」條文內容（如：補償費計算時點等）再予研析，就實務上操作之可行性及合理性，提出修正建議。	有關研析後之修正建議，詳見第二章第六節。分別針對本辦法附件八變更補償費申請書之格式內容及應加註事項、變更補償費申請起始日、變更補償費價格日期及計算公式、增加主管機通知申請人變更補償費金額及領取日期後之登錄操作規定等提出修正建議。
二、考量本案係以案例分析方式檢討後續查估作業方法，有關工作計畫書所提德爾菲法、層級分析法等，建議再予評估。	考量本案係以案例分析方式檢討後續查估作業方法，依規劃團隊於 110 年 2 月 8 日依函送貴署之修正後工作計畫書，本案研究方法已修正為採用「文獻分析法 (Document Analysis)」、「案例分析法 (Case Studies)」等二種方法。
三、本案依契約規定，後續應召開 2 次專家學者座談會，初步建議討論議題如下： （一）研析「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」條文內容。 （二）建立補償查估作業機制及規範。	依本案工作計畫書，本案預計於提送期中報告書前舉辦第 1 次專家學者座談會，另依本案工作計畫書，於本案期中報告書應載明下列內容： （一）研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容 （二）依委託單位提供範圍歸納分析既有可建築用地樣態 （三）提出適用的估價方法並建立國土計畫變更補償費查估作業規範 其中第一項初步建議討論議題已包含期中報告書應載明內容之第一項，另本案需於依委託單位提供範圍歸納分析既有可建築用地樣態後，方能提出適用的估價方法，進而建立國土計畫變更補償費

第1次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
	查估作業規範，故第二項初步建議討論議題已包含期中報告書應載明內容之第二項、第三項。 綜上，規劃團隊建議可將前述二項初步建議討論議題正式納為本案第1次專家學者座談會之討論議題。另規劃團隊預計於第1次專家學者座談會提出「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」條文內容之研析成果（包含修法建議）及「國土計畫變更補償費查估作業規範」，藉由綜整專家學者之建議，進而提出本案修正後之變更補償費計算方式、修法建議、變更補償費查估作業規範。 另依本案工作計畫書，本案預計於提送期末報告書前舉辦第2次專家學者座談會；另依本案工作計畫書，於本案期末報告書應辦理可建築用地之市價補償查估作業，考量既有可建築用地於不同樣態下各有其適用之估價方法，故規劃團隊初步建議可將第2次專家學者座談會之討論議題訂為「建立各樣態下既有可建築用地之市價補償查估作業程序」，惟第2次專家學者座談會實際正式定調之討論議題將視將來第1次專家學者座談會、工作會議之討論結果決定之。
四、請作業單位提供國土保育地區第1類之可建築用地、活動斷層兩側一定範圍及前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域等3範圍圖資予規劃團隊。	貴署作業單位已於110年3月15日提供國土保育地區第1類之可建築用地、活動斷層兩側一定範圍及前依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域等3範圍圖資予規劃團隊。
五、請規劃團隊依本次會議討論內容修正工作計畫書後，再函送本署核備。	本案依契約履約期限規定：「自簽約日次日起15日曆天內繳交工作計畫書10份供機關審查，通過後列為本案契約書附件。」規劃團隊已於履約期限內（按：110年1月19日）函送工作計畫書至貴署，並於110年2月8日依前次（第1次）工作會議紀錄函送修正後工作計畫書至貴署，另貴署已於110年2月

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第1次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
	24日函覆規劃團隊，有關該團隊修正後之工作計畫，貴署原則同意。
六、本案原則每月召開1次工作會議，後續如有必要，得視情形加開工作會議討論。	有關本案後續工作會議時程安排(暫定)，預定於110年4月20日(上午)、110年5月21日(上午)、110年6月18日(上午)、110年7月21日(上午)、110年8月25日(上午)、110年9月29日(上午)、110年10月20日(上午)、110年11月25日(下午)、110年12月21日(上午)為原則，將俟實際辦理情形斟酌增加或調整工作會議次數。

(二)第 2 次會議結論辦理情形回應對照表

第2次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、請規劃團隊就工作進度甘特圖排定預計進度，並補充實際辦理進度，俾利檢核。	遵照辦理。已於議程資料內就工作進度甘特圖排定預計進度，並補充實際辦理進度。
二、本案應召開2次專家學者座談會，目前規劃團隊建議之討論議題分別為「研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容」及「建立補償查估作業機制及規範」。惟前開議題設定係為滿足履約期程之工作項目，建議後續應配合工作進度及實際研究方向，再行確認座談會討論議題。	遵照辦理。後續將配合工作進度及實際研究方向，再行確認座談會討論議題。

第2次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、本案後續應再補充「變更補償費」及「徵收補償」之差異；另本案採以「文獻回顧法」及「案例分析法」蒐集與本案相似性質之案例時，應先行釐清在權利性質及法規設計上，「發展權」與「徵收」之差異，並分析過往有無類似之案例，如：「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」第 11 條第 1 項第 2 款規定計算所得金額之性質為「地役權」(又稱保育地役權)抑或是「發展權」，建議先釐清國內有無相關案例，再針對「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」條文內容提出修法建議。	遵照辦理。詳見第二章第二節「變更補償費」與「徵收補償費」之差異性分析及第二章第四節有關變更補償費計算公式之計算方式合理性探討。

附錄二 歷次工作會議、2 場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第2次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
二、請規劃團隊再予補充「變更補償費」之補償操作機制，以避免申請人向目的事業主管機關重複申請補償之情事。	照辦理。詳見第二章第五節有關受領或依法提存之登錄操作程序之說明。
三、依過往文獻分析結論，可推定以「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」第 11 條所載公式於本案補償計算尚屬可行，惟於此補償計算原則之精神下，應再加強分析「價格日期」是否需進行調整（以徵收為例，若補償地價領取時點已超過價格日期適用之期限，需進行地價調整；以重劃為例，重劃前後地價的價格日期並不相同，是不需調整）。	照辦理。詳見第二章第四節有關是否需進行價格日期調整之說明。
四、過去研究有關保育地役權直接以土地儲備制補償地價之 20%、50%、80%作為地役權之估算，應補充說明 20%、50%、80%之訂定依據。	相關國外參考文獻如下： 1. Stockford, D. C. (1990), Property tax assessment of conservation easements, Boston College Environmental Affairs Law Review, 17: 823. 2. Boykin, J. H. (2000), Valuing scenic land conservation easements, Appraisal Journal, 68(4): 420-426. 3. Lassner, J. A. (1998), Valuing agricultural conservation easements, Appraisal Journal, 66(2): 144-149.
五、請規劃團隊補充日本、德國等國家之相關案例，於地上權受限部分，如：日本隧道周邊土地使用受到限制、發展權受限評估指標、申	詳見第二章第四節有關日本相關法令—取得公共用地損失補償基準細則—土地使用限制率計算程序之規定之說明，

第2次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
請路線通過土地利用限制補償等。另建議本案可參考台電研究案、大法官釋字 400 號所衍生訴訟等案例，以及國內國土保育地區補償、災害型(劃設為國土保育區第二類)補償、地役權補償等相關資料及案例，並補充於報告書中。	變更補償費計算公式之計算方式合理性探討
六、規劃團隊於本次工作會議已就範圍內可建築用地之使用地類別(含容許使用項目)、分布區位、地段號、土地面積及筆數等進行初步分析，請再予補充說明： (一) 就範圍內可建築用地之區域條件、宗地條件，規劃團隊採以「卓輝華—不動產估價」、「賴碧瑩—不動產估價理論與實務」、「林英彥—認識地價」以及「游適銘—不動產估價」作為衡量區域條件與宗地條件之參考資料，請補充何以擇定前開基礎。 (二) 目前規劃團隊所建議之區域條件、宗地條件等比較項目，係以都市土地及非都市土地之通案性案例做設定，考量本案查估對象係國土保育地區第 1 類土地及災害敏感類型土地，建議應以本案查估對象視各案例之實際區位、周邊環境等因素，篩選出適用之比較項目。	感謝委員指正，本意見有關本案相關研究內容之方向已進行修正。本案邀標書原係以規劃技術考量，建議將營建署透過圖資盤點位於國土保育地區第 1 類之可建築用地，先行歸納分析後再研訂區域因素、個別因素(邀標書原載明區域條件、宗地條件)，惟經規劃團隊考量作業能量及估價實務，爰於本案第 4 次工作會議決議採單軌方式進行，即類型化勘估標的之特性，並應於區域因素就國保 1、莫拉克特定區域、活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納土地特性差異，新增「環境條件」。

(三)第 3 次會議結論辦理情形回應對照表

第3次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、請規劃團隊就工作進度甘特圖排定預計進度，並補充實際辦理進度，俾利檢核。	遵照辦理。已於議程資料內就工作進度甘特圖排定預計進度，並補充實際辦理進度。
二、本案應召開2次專家學者座談會，目前規劃團隊建議之討論議題分別為「研析實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文內容」及「建立補償查估作業機制及規範」。惟前開議題設定係為滿足履約期程之工作項目，建議後續應配合工作進度及實際研究方向，再行確認座談會討論議題。	遵照辦理。後續將配合工作進度及實際研究方向，再行確認座談會討論議題。

第3次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、就討論事項一：有關「變更補償費」之發展權(或保育地役權)補償意涵及操作方式，請規劃團隊再予補充下列內容： (一) 考量國土計畫之變更補償費並非全屬「保育地役權」之意涵，請補充我國後續行政執行方式建議，如：是否須設定權利、或於登記簿註記等；並請提出修法建議，如：新創一設定變更補償之權利、補償辦法之修法建議等。 (二) 現行自來水水源保護區之補償操作方式可供本案參考，建議就相關執行機制盤點比較(例如：是否落簿等)，俾據以作為本案後續執行之建議。 (三) 請規劃團隊就「地上權」、「地役權」(我國現稱為「不動產役	遵照辦理。依民法第 851 條，稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。依該規定，其設定之源由與國外因保育為目的而設定之保育地役權有別，故本案受有損害之土地所有權人於若採設定不動產役權領取變更補償費，恐有適法性問題。

第3次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
權」)與「發展權限制」補充相關案例，就其定性、執行方式等比較分析，並進而釐清與設定「地上權」及「保育地役權」之差異。	
二、就討論事項二：變更補償費涉及重複申請補償之疑義，建議辦理方式如下，請規劃團隊再予補充相關內容： (一) 為避免變更補償費與其他目的事業法令之補償費有重複申請之疑慮，建議申請補償作業可設計二階段檢核機制，第一階段為地方政府先自行檢核，第二階段為民眾申請需檢附尚未請領相關補償費之切結書。 (二) 請規劃團隊就前開作業方式再予詳加補充，並評估是否有修正條文或訂定作業規範之必要，據以納入報告書提出修正條文建議。 (三) 請規劃團隊先行盤點各目的事業主管機關法令涉及「變更補償」性質之補償項目，並彙整其補償型態及作業方式，並加以分析，以作為操作機制設計之參考。如補償性質相近者，後續再納入機關協商機制確認其補償之優先序位。	針對受領變更補償費，依第 1 場座談會與會委員建議，為確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，應於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔，以及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。
三、就討論事項三：變更補償費計算之價格日期調整 (一) 本次規劃團隊提出 2 個方案，說明如下：	遵照辦理。詳見第四次工作會議議程附件 3 及附件 4。惟本案已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期，故已毋須進行價格日期調整。

第3次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
1.經規劃團隊評估「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」(以下簡稱本辦法)第11條所載公式於本案補償計算尚屬可行，惟實務上考量受領補償費與估價所需費用之數額，規劃團隊建議申請補償時之單位土地價格可兼採比率制進行變更補償費計算(即：地價指數調整)，相關訂定標準應予以明確列出並說明採用緣由。 2.考量本辦法第11條所載公式進行變更前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，差距可能達5年以上，為保障土地所有權人之權益，建議比照土地徵收市價查估之精神，於計算「合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」時進行價格日期調整，參考地價指數之變動情形，將該價格調整至申請補償時之價格。 (二)請規劃團隊就前開二方案予以評估，補充不同案例比較分析，並據以提出具體條文修正建議。	
四、就討論事項四：本次補充保育地役權占土地儲備制補償地價比例之訂定依據，請規劃團隊依所提內容及案例評估後，提出條文修正建議。	遵照辦理。詳見第四次工作會議議程附件3及附件4。附件3、附件4。惟本案已修正為毋須進行公式簡化(即毋須以價格一定比率進行計算。)
五、有關補償、地役權補償之相關資料及案例研究成果，請規劃團隊摘錄可參考或應用於本案之內容，並提出建議事項。	遵照辦理。已於本案期中報告書「變更補償費行政執行方式探討」(頁碼為P2-42~P2-53)中，摘錄可參考或應用於本案之內容，並提出建議事項。
六、就討論事項六：歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條	經綜整本案契約書、工作計畫邀標書、製作期中報告書前之歷次工作會議紀

第3次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
件乙節，請規劃團隊依邀標書所列工作項目評估，提出具體可行的操作方式，如無法符合邀標書內容，亦請敘明理由，並提出建議作法。	錄之內容及考量委託單位之需求，於歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件乙節，考量不動產估價實務上，不動產估價作業程序包含蒐集影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素資料，且確認勘估標的狀態時，應至現場確認影響價格之各項資料，故歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件對於進行變更補償費計算至關重要，規劃團隊乃依文獻分析法進行相關歸納分析，惟為使描述較為精確，並使描述之專有名詞或內容能與不動產估價技術規則第2條用詞定義之規定相符，於「歸納分析範圍內可建築用地之區域條件及宗地條件」乙節，乃將其名稱改為「歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素」、「歸納分析影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素」。
七、本案預計於110年6月4日前繳交期中報告，請規劃團隊依履約工作項目，於下次工作會議提出各種既有可建築用地樣態適用之估價方法，並且提出變更補償費查估之作業規範(初稿)。	遵照辦理。已於第4次工作會議提出各種既有可建築用地樣態適用之估價方法，並且提出變更補償費查估之作業規範(初稿)。
八、本案原則每月召開1次工作會議，後續如有必要，得視情形加開工作會議討論。	遵照辦理。

(四)第 4 次會議結論辦理情形回應對照表

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、洽悉。	--
二、有關歷次會議結論辦理情形之回應對照表，請規劃團隊均應於說明欄補充擇要說明回應處理情形，不宜僅以「附件○」方式回應，以利後續查閱。	遵照辦理。有關本案第一次、第二次、第三次會議結論辦理情形回應對照表，已依此原則進行修正，並放入於本案期中審查會議簡報檔附錄2（第75至81頁）。另修正後之結果亦將彙整於於本研究之總結成果報告書中。
三、另就本次回應處理情形，請就下列各點再予補充： （一）現行自來水水源保護區之補償操作方式是否落簿，又本案建議處理方式，請規劃團隊評估後補充敘明。 （二）有關「地上權」、「地役權」及「發展權限制」之法律定性，請補充比較分析，其與「保育地役權」之差異，亦請補充說明。	（一）經參考現行自來水水源保護區之補償操作方式及依本團隊訂定之實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修法建議，有關我國國土計畫之變更補償費後續行政執行方式建議，原係以於登記簿註記登記之方式來進行，詳見期中報告書第2-51、2-61、2-72、2-74頁。另目前係以登錄於土地參考資訊檔、國土功能分區圖查詢及證明核發系統之方式來進行。 （二）依日本「取得公共用地損失補償基準細則—土地利用制限率算定要領」及國內「台電公司輸電線路地下土地補償研究」、國內現行捷運之穿越補償實務作業程序，進行相關補償費用計算時，係先計算土地之市價，再依照受限程度乘以一定比率進行補償費（例如地上權補償）之計算。另給予補償費若無設定不動產役權或地上權，僅於土地謄本標示部註記，則補償費用將予以減半。另保育地役權之價格高低，仍需視地役權之設定內容為定，當其限制越多，地役權之取得價格越高，詳見期中報告書第2-68頁。另依國外與保育地役權相關文獻之分析結論，可推定以現行實施國土計畫管制所受損失補償辦法第11條

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
(三) 請規劃團隊先行盤點各目的事業主管機關法令涉及「變更補償」之具體作法，俾作為後續執行作業方式訂定之參考。 (四) 有關變更補償費之計算方式，係採何種方案，請補充具體說明。	所載公式進行本案補償計算係屬合理可行，二者主要差別在於依照現行實施國土計畫管制所受損失補償辦法，無須依設定地役權（按：我國為不動產役權）方式取得既有合法可建築用地之發展權，詳見期中報告書第2-30～2-33頁。 (三) 有關各目的事業主管機關法令涉及「變更補償」性質之補償項目、補償型態及作業方式，已於期中報告書中之「國土保育地區第一類劃設條件之參考資料及其相關補償規定暨『變更補償費』之補償操作機制探討」章節中進行說明，詳見期中報告書第2-56～2-61頁。 (四) 為保障土地所有權人之權益，規劃團隊建議本案應比照土地徵收市價查估、臺北市容積代金估價之精神，於計算「合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格」時，應藉由地價指數等價格指數之變動情形進行價格日期調整，將變更編定前後之價格均以申請補償時之價格作為補償金額計算基礎，詳見期中報告書第2-38、4-4頁，相關估價範例詳見期中報告書第2-39～2-41頁。惟經參考座談會委員之建議後，本案已建議將變更編定前、後之價格日期修正為國土功能分區圖公告之日。

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、就討論事項一：有關既有可建築用地樣態(區域條件、宗地條件等)歸納分析成果： (一)有關後續歸納分析可建築用地之區域條件及宗地條件乙節，建議採以單軌方式進行(亦即：類型化勘估標的之特性，而非就前端補償標的類型化)。 (二)有關區域因素之主要項目，建議先行檢視國土保育地區第1類、依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納其土地特性之差異，新增適用該三者範疇之「環境條件」(如：新增國保1劃設之環境敏感地區參考指標等)，之後再透過案例檢視增修項目，逐步調整勘估標的之特性，以使區域因素應採用之比較項目符合本案變更補償對象。 (三)另有關本次議程所提參考資料採用說明中，參採第二號公	(一)遵照辦理。有關歸納分析可建築用地之區域條件及宗地條件乙節，係採類型化勘估標的之特性進行分析、比較。並於分析後，將可建築用地歸納為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)及國土保安(F)等6大類，並依標的所屬類型訂定適宜之比較項目。 (二)依據2017年5月「修正全國區域計畫」，「環境敏感地區」係指對於人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極容易受到人為的不當開發活動之影響而產生環境負面效應的地區。按土地資源敏感特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等5類。經檢視國土保育地區第1類、依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域及活動斷層兩側一定範圍等樣態，將於區域因素主要項目之「自然條件」中，新增「環境條件」比較項目，針對勘估標的、比較標的之土地資源敏感特性進行比較。於期末報告書辦理可建築用地之市價補償查估作業時，「環境條件」已納入進行區域因素調整之比較項目中。 (三)第二號公報 - 「敘述式不動產估價報告書範本」明訂適用價值超過3,000萬案件，惟該範本亦適用以該範本為基礎發展出之相關範

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
報乙節，考量該公報係適用價值超過3,000萬案件，是否適用於本案，請再予評估說明。 (四)有關表1及表2區域因素及個別因素應採用之比較項目，如何區隔，是否有重複計算之問題，請補充說明；又前開二表中主要項目及細項之參採情形，亦請補充相關擇定理由。	本、相關法令規定、業務需求之不動產估價。本案於進行區域因素、個別因素比較項目之探討將第二號公報之規定納入參考，將可以較高標準歸納分析影響範圍內可建築用地所屬區域之區域價格水準之區域因素、影響範圍內可建築用地宗地價格之個別因素，故參考該公報之規定適用於本案。 (四)以區域因素「接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)」、個別因素「接近市場程度」為例，前者主要係以區域內主要市場之數量、等級進行比較，後者係以與周邊主要市場之距離進行比較，故無重複計算。另主要項目及細項之參採情形，係參考土地徵收補償市價查估手冊、不動產估價領域相關學者之著作、第二號公報等資料中有關不動產進行區域因素及個別因素比較之相關比較項目，並考量土地利用現況或允許使用項目，將土地區分為前述住宅用地、商業用地、工業用地及其他用地等類型，並依照不同之類型歸納建議比較項目。
二、就討論事項二：按樣態分析結果所提出各該適用之估價方法： (一)請規劃團隊先就各個估價方法作比較分析，分別就其方法本身之優劣、適用時機、適用條件及如何擇定等內容予以分析說明。 (二)本案建議以比較法為主要估價方法，請補充說明適用理由。	二、經重新檢視修後，已於作業規範第6點訂定估價方法之決定原則。相關原則如下： 不動產估價師受託辦理變更補償費金額查估，應調查勘估標的土地利用現況或允許使用項目，判斷其係屬於附表一所示六種類別(住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F))中之何種類別，再依所屬類別參考附表二決定估價方法。其中礦業類別變更補償費金額之查估，應依不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估，並參酌其他方法共同決定之；其餘五種類別變更補償費之查估，估價方法應以比較法為主，並參酌其他方法共同決定之。

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
三、就討論事項三：有關國土計畫變更補償費查估作業規範(初稿)之研擬成果： (一)有關本案作業規範之形式，是否得依辦法訂定行政規則(如：作業規範等)，請作業單位洽本部法規會釐清確認後，再請規劃團隊修正相關內容。 (二)考量本項委辦工作係建立後續估價執行作業規範，為使後續得以按該規範操作，本案作業規範之研擬方向，應強調估價作業之操作步驟及方式，並應包含建議採取估價方法及前開議題所提之相關估價書件表單。 (三)有關價格日期調整之建議，何以差距5年以上即須進行價格日期調整，請補充說明。	(一)經重新檢視，本案作業規範之形式得依本辦法訂定行政規則。 (二)遵照辦理。經考量變更補償費估價應判斷之事項、需考慮之因素，修正後之作業規範計有9點，第1點為作業規範訂定緣由，第2點為作業規範適用對象，第3點為變更補償費之查估決定程序，第4點為主管機關委託不動產估價師查估變更補償費之契約訂定相關規定，第6點為依比較法查估時之應判斷事項及需考慮因素，第7點為依本辦法第11條第1項第2款公式查估災害類型環境敏感地區土地變更補償費之應判斷事項及需考慮因素，第8點為變更補償費估價結果之單價取為原則及方式，第9點為作業規範施行日期。 (三)以臺北市容積代金估價為例，計算含容積移入之基地價格之價格日期及計算未含容積移入之基地價格之價格日期同為都市設計審議送件日。於都市設計審議送件日之時，該基地尚未依移入之容積進行或完成興建，惟為有一致之基礎及合理計算該基地應繳交之容積代金數額，乃將價格日期設定為都市設計審議送件日，計算該基地於當時容積移轉前後價值之差異。故為保障土地所有權人之權益，本案應比照土地徵收市價查估、臺北市容積代金估價之精神，於計算「合法可建築用地

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
(四) 有關作業規範第9條建議縣市政府應訂定單位土地價格之一定金額，是否有法規再授權之疑慮，請再予評估；另相關條文涉及數量或比例者，均應納入原則性規定，並保留一定彈性空間。 (五) 就本次所提作業規範(初稿)文字修正建議，說明如下： 1. 後續倘經洽詢法規會確認得訂定行政規則，考量立法體例，請將「條次」修正為「點次」。 2. 第1點：修正為：「為執行國土計畫管制所受損失補償作業，特訂定本規範。」 3. 第4點：第1項涉及縣市政府採購或委辦契約規範部分，建議再予評估是否有納入之必要；第2項建	於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」時，應藉由地價指數等價格指數之變動情形進行價格日期調整，將變更編定前後之價格均以申請補償時之價格作為補償金額計算基礎。詳見期中報告書第2-38頁。 (四) 遵照辦理。有關作業規範第9條建議縣市政府應訂定單位土地價格之一定金額，為避免有法規再授權之疑慮，已依本案期中審查之相關意見進行修正。 (五) 有關所提之作業規範(初稿)文字修正建議，規劃團隊已逐條檢視，並依所提之建議進行修正。相關修正結果回應如下： 1. 於期中報告，已將「條次」修正為「點次」。 2. 第1點已修正為：「為規範不動產估價師依實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）查估變更補償費金額及各直轄市、縣（市）主管機關決定實施國土計畫管制所受損失之變更補償費金額（以下簡稱變更補償費）所應遵循之作業事項，特訂定本作業規範。」 3. 經參考國有財產估價作業程序第8點，亦有類似之規定，建議仍須予以保留。。

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
議納入相關成果書件及表格之規範。 4.第5點：請將「(四)各分署得視勘估標的特性，參採其他方法」中「各分署」等文字，修正為「直轄市、縣(市)主管機關」；並應將本研究建議優先採用之估價方法明確納入。 5.第7點：有關「……並應參酌其他方法共同決定之。…」，建議將前開「共同」等2字刪除。 6.第8點：就「將變更編定前後之價格均以申請補償時之價格…」，就變更編定前後等文字之用語，建議依母法文字酌修。 7.第9點：涉及變更補償費以對所有權人最有利原則，擇以從	4.第5點已依本案期中審查之相關意見進行修正。 5.依不動產估價技術規則第14條規定，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。本研究採用估價方法需以比較法之比較價格，並應依不同土地利用現況或允許使用項目之標的參酌其他方法之估價結果，以決定標的價格。另參考各縣市容積代金估價訂定之相關規範之內容，以「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」為例，依該要點第五點，……增額容積及折繳代金移入容積前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法及市場行情或其他方法共同決定之……。故將「共同」二字予以保留應較為妥適。 6.經參考座談會委員之建議，原第8點之內容已予以刪除。。 7.經參考座談會委員之建議，原第9點之內容已予以刪除。

第4次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
優估價方式辦理等規定，是否應納入補償辦法條文之修正，請再予評估。 8.有關本次規劃團隊就補償辦法附件8建議修正說明表新增第三點「土地所有權人及縣市主管機關應共同填具土地登記申請書，並由土地所有權人代表向地政機關申請辦理...」，其中共同填具之作業程序如何操作？又該項申請程序中，國土/城鄉主管機關扮演角色為何，請補充說明。	8.針對註記方式、領取補償費時機與相關修法建議等內容之詳細說明與理由，規劃團隊已將詳細內容載於第2場座談會會議議程中（詳見第2場座談會會議議程第7頁）進行說明與修正。 依該內容，依照第1場座談會與會委員建議，為確保交易安全並使變更補償費受領資訊透明化，應於直轄市、縣（市）主管機關核定變更補償費後，將相關資訊同步登載於土地參考資訊檔及直轄市、縣（市）主管機關建置之國土功能分區圖查詢及證明核發系統，雙管齊下避免產生爭議。另需於縣市政府核定變更補償費後即註記。
四、請規劃團隊於下次工作會議研擬第1次專家學者座談會之討論議題及擬邀請委員名單，提會討論。	已於第5次工作會議提出第1次專家學者座談會之討論議題及擬邀請委員名單。

(五)第5次會議結論辦理情形回應對照表

第5次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、洽悉。	--
二、就訂定作業規範部分，請先釐清下列事項： (一) 請規劃團隊就是否應新訂作業規範補充相關論述，並比較其與既有不動產估價技術規則相關規定之差異性，以利後續評估擬訂之必要性。 (二) 依本案期中審查會議本部地政司建議，如後續作業規範透過公報方式發布，其是否續有法定效力？又對於估價師之約束力為何？應予釐清。 (三) 有關本案作業規範訂定形式，作業單位日前已洽法規會釐清，議程資料 p4 回應處理情形，請予修正；作業規範涉及人民權利義務之相關規範(如：查估計算方式擇優辦理等)，應納入辦法修正，避免再授權之疑慮。 三、就請領補償費是否落簿部分，請就下列事項再予評估： (一) 為避免重複請領補償費及保障交易安全，未來應予適當註記，惟如於土地登記標示部註記，則須有法律明定作為依據，始得辦理，又如僅於土地參考資訊檔中註記是否有其效力上之意義？ (二) 請規劃團隊評估於國土功能分區核發證明書標示之可行性；請作業單位提供目前國土功能分區核發證明書之相關資訊予規劃團隊。	二、遵照辦理。於第5次工作會議議程附件2已就實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議、實施國土計畫管制所受損失補償辦法修正方向是否妥適進行相關說明。 三、遵照辦理。於第5次工作會議議程附件2有關實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議已提出相關說明，規劃團隊建議可依於國土功能分區核發證明書標示來進行。

第5次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
(三) 有關議程資料p6，回應處理情形提及我國變更補償費行政執行方式，可參採水質水量保護區土地受限補償金發放標準第6條及第7條之規定，採締結行政契約及註記登記之方式進行，其母法有無授權，請規劃團隊再予補充說明。	
四、就第4次工作會議結論，後續歸納分析可建築用地之區域條件及宗地條件，建議採以單軌方式進行(即：類型化勘估標的之特性，而非就前端補償標的類型化)，考量此議題涉及邀標書內容規定，建議下次工作會議應列議題討論，並說明其具體因應處理方式。	四、遵照辦理。另第6次工作會議討論議題為就本案召開第1次專家學者座談會之討論議題及擬邀請委員名單，提請討論，有關此部份之修正結果，係於第7次工作會議提出。
五、議程資料p21(四)就現行子法條文內容，提出修正建議，請列重要議題提下次工作會議討論。	五、遵照辦理。已於第6次工作會議討論議題附件2有關實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議提出相關說明。

第5次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、就討論事項一：有關本案召開第1次專家學者座談會之討論議題及擬邀請委員名單： (一)本次專家學者座談會建議討論兩項議題：1.實施國土計畫管制所受損失補償辦法條文修正方向；2.評估訂定國土計畫之變更補償費查估作業規範。建議規劃團隊就此二項議題之撰寫方式，先以檢視、評估分析方式論述，其現行規定之妥適性、評估其必要性、形式、效力等，再聚焦列議題討論，就條文及作業規範細緻內容，建議納入附件供委員參考。 (二)就擬邀請委員名單部分，建議以行政機關、實務界、學界作為考量，建議學術界1~2名、實務界1~2(含行政及估價實務)及國土計畫專長1名。初步建議排序為林旺根委員、林秋綿委員、陳奉瑤委員、財政部國有財產署游副署長適銘、本部地政司地價科科長、邊泰明委員等，再請規劃團隊羅列適當人選，提下次工作會議確認。 (三)本座談會應俟議題確定後，再邀請委員及有關機關。	一、 (一)於第6次工作會議議程附件2，已就此二項議題之撰寫方式，先以檢視、評估分析方式論述，其現行規定之妥適性、評估其必要性、形式、效力等，再聚焦列議題討論，並就條文及作業規範細緻內容則納入相關附件供委員參考。 (二)有關擬邀請委員名單，詳見第6次工作會議議程附件2第34頁。 (三)遵照辦理。
二、就討論事項二：有關本案辦理可建築用地市價補償查估作業之勘估標的、預定辦理方式及流程： (一)本次所提未來辦理可建築用地市價補償查估作業之勘估標的，其擇定理由為何，應補充說明。又所擇定之勘估標的，其是否具有國土保育地區第1類可建築用地之代表性，建議後續應考量納入環境資源特	二、遵照辦理。另第6次工作會議討論議題為就本案召開第1次專家學者座談會之討論議題及擬邀請委員名單，提請討論，有關此部份之修正結果，係於第7次工作會議提出。

第5次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
性，就管制上影響程度，挑選具有代表性之勘估標的。 (二) 按第4次工作會議結論，後續歸納分析可建築用地之區域條件及宗地條件，建議採以單軌方式進行，係透過區域及宗地條件，納入評估項目，並訂定調整比率，以將該等土地既有環境敏感特性納入考量，是以，本案挑選之勘估標的應充分考量前開機制設計，以利全案操作進行。 (三) 有關勘估標的之挑選，請一併將補償機率高低等因素，一併納入評估。	
三、請規劃團隊依前開結論修正後，研擬第1次專家學者座談會之討論議題及擬邀請委員名單，再提會討論。	三、遵照辦理。於第6次工作會議議程附件2已就實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議、實施國土計畫管制所受損失補償辦法修正方向是否妥適進行相關說明；有關擬邀請委員名單，詳見附件2第34頁。

(六)第 6 次會議結論辦理情形回應對照表

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、有關本案歷次工作會議結論之回應處理情形，請規劃團隊應針對各項結論及建議事項，逐項簡要說明採納與否、處理原則建議、目前處理情形以及後續辦理程序等內容；如前次會議結論建議事項於該次工作會議資料已有詳細說明者，亦應依前開原則辦理，並註明會議資料之頁碼，以利比對確認。	一、遵照辦理，第6次工作會議結論之回應處理情形已依照本意見之原則進行回應與說明，另歷次意見之回應內容亦將依此原則進行修正，並於「總結成果報告書」中檢附。
二、本次會議所提前（第 5）次會議結論回應處理情形表，請規劃團隊依照上開原則修正後，併下次工作會議確認。	二、遵照辦理，有關第5次工作會議結論辦理情形，詳見第6次工作會議議程第8~11頁。

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、座談會討論議題一： 實施國土計畫所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）之修正建議。 （一）請規劃團隊補充說明本辦法各條條文檢視之過程，並製作檢視結果比較表（包括條文內容、檢視結果及建議）納入附件，以銜接說明後續修法建議。 （二）針對規劃團隊提出之修法建議，應於議程詳細說明建議應修正本辦法之理由，包括（但不限於）相關事項涉及民眾權利義務、本辦法原規範內容有缺漏...等，以利專家學者了解規劃團隊之想法。 （三）會議資料P.12，有關規劃團隊建議應藉由地價指數等價格指數變動情形進行價格日期調整，因地價指數以都市地區為主，請規劃團隊再參考其他物價相關指數，例如消費者物價指數、	（一）遵照辦理。有關本辦法各條條文檢視之過程與條文內容、檢視結果及建議，規劃團隊已進行逐條檢視與說明，詳見第1場座談會會議議程附件二。 （二）遵照辦理。關於修正辦法之詳細說明與理由，規劃團隊已將詳細內容載於第1場座談會會議議程中，並分別針對「變更補償費計算公式應進行價格日期調整」（詳見第1場座談會會議議程第9頁~14頁）、「應增加變更補償費初估金額低於一定金額時，其計算公式之簡化規定」（詳見第1場座談會會議議程第14頁~19頁）、「應增加申請人於受領變更補償費之前需辦理註記之相關規定」（詳見第1場座談會會議議程第20頁~27頁）等3項修法建議子議題進行說明。 （三）遵照辦理。規劃團隊除對地價指數進行相關說明外，考量並非所有產品皆有指數可參考，故無公開指數時，可依市場調查、實價登錄資訊或估價師自行判斷或各事務所內部資料調整，但若須以其他非屬勘估標的產品之其他產品指數調整時，需遵循使用性質或使用管制相同或相近之原則。規劃團隊亦針對可採用「以相關房屋價格指數配合土地開發分析法」、「市場調查」、「實價登錄資訊」、「各縣市基準地資訊」等可供價格日期調整之資訊與

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
房地產指數...等，納入論述說明，並同步修正議題2之估價作業規範內容。 (四)有關領取變更補償費後之登錄及註記方式 1.本議題建議開放專家學者討論於土地登記簿註記或於國土功能分區證明註記等2方案之可行性，並請規劃團隊補充說明該2方案之差異分析及法理論述。 2.就上開差異分析部分，建議可分別說明該2方案之辦理機關（地政機關或國土計畫主管機關）、優點（例如：確保交易安全、國土計畫主管機關得即時更新...等）、缺點（例如：須請地政機關協助、未於謄本註記可能影響交易安全...等）以及其他相關內容。 3.至於法理論述部分，應有論述之法令依據以及推論之過程，再引導至2方案之討論。建議規	方法進行說明，詳見第1場座談會會議議程第12頁~14頁。 (四) 1.遵照辦理。規劃團隊已將2方案之差異分析及法理論述於第1場座談會會議議程第20頁~26頁進行說明。 2.遵照辦理。規劃團隊已將2方案之優點、缺點比較分析結果以表格方式呈現，詳見第1場座談會會議議程第27頁之表2。 3.遵照辦理。規劃團隊於進行「透過地政機關於土地登記簿註記方式」與「於國土功能分區及使用地證明註記」2種方式法理論述時，已依土地法第2條、第4條、國土計畫法第45條等相關法令進行分析，同時對「捷運穿越

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
劃團隊嘗試由母法、授權法規命令等層次進行論述，包括土地法及土地登記規則、不動產估價師法及不動產估價技術規則，以及國土計畫法及本辦法等規定，分析變更補償費是否屬物權或屬土地登記簿得記載之事項；若於國土功能分區證明註記，其與土地登記簿屬絕對物權之效力有何差異，再請規劃團隊斟酌補充相關內容。 4. 會議資料P.13有關本案參考水質水量保護區土地受限補償金得註記之前例，建議再補充該註記之來源，包括自來水法及相關子法之規定；另外同一頁引述審查委員建議「可洽地政司了解對於註記於土地登記簿之意見...」，規劃團隊是否已先洽詢地政司，或該司已於期中審查提供相關意見，建議再予確認，	補償註記」、「自來水水質水量保護區土地受限補償金發放註記」等相關案例之法令規範依據(如大眾捷運法第19條、自來水法第12-2條等)進行蒐集與分析)，相關資料與分析過程詳見第1場座談會會議議程第20頁~25頁。因國土功能分區並非完全按地籍宗地界線劃設，是以，國土功能分區將不予落簿，而比照都市計畫土地使用分區證明機制，故核發國土分區證明註記之效力同等於都市計畫土地使用證明書之效力，另於土地登記簿註記登記屬於行政上之事實行為(單純的高權行為)，因其係在土地登記簿之標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記資料之登記，僅係客觀事實之記載，對內在促使嗣後登記人員注意，對外，則為提供資訊，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，詳見第1場座談會會議議程第24頁~27頁。 4. 遵照辦理。已將有關水質水量保護區土地受限補償金得註記之相關規定補充於第1場座談會會議議程第22頁~25頁。另經查地政司於期中審查所提出之相關意見，按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」為土地法第37條第1項及土地登記規則第2條所明定，是未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿。本案為將實施國土計畫管制所受損失而發放變更補償費之土地公示，擬於登記簿予以註記，惟揆其性質係土地使用權，未具物權性質，亦非屬土地登記事項，故依前開規定不宜於土地登記簿辦理註記。另本案是否將實施國土計畫管制所受損失之土地及領取變更補償費等相關內容，登錄於參考檔，地政司建議應由本部(營建署)就所欲達成之目的及其他實務執行等問題，本於權責考量。

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
必要時請作業單位協助。 (五)有關本辦法建議修正條文 1.因規劃團隊建議變更補償費應訂定查估作業規範，本辦法應增訂作業規範之授權條文。 2.有關第11條建議增訂價格日期調整規定，因規劃團隊建議價格日期調整應參考地價指數等相關指數，相關內容係屬涉及民眾權利義務應納入條文訂定，或僅屬估價技術細節於說明欄補充即可，再請規劃團隊釐清。 3.針對議題2查估作業規範草案內容，如有涉及民眾權利義務者（例如第8點或第9點），是否應納入本辦法修（增）訂，請受託單位再研析並補充說明。	(五) 1.遵照辦理。已將增訂作業規範之授權條文內容訂於本辦法第11條第5項中，詳見第1場座談會會議議程附件二第13頁。 2.因相關內容涉及民眾權利義務，故將價格日期調整之相關規定納入本辦法增訂，亦將此部分內容納入第一次專家學者座談會之討論議題一之子議題1進行討論，詳見第1場座談會會議議程第9頁~14頁。 3.遵照辦理。已將查估作業規範草案內容進行調整，如有涉及民眾權利義務之部分（如價格日期調整計算），已納入修法建議並進行調整，詳見第1場座談會會議議程第30頁~37頁。
二、座談會討論議題二：變更補償費估價技術性規範訂定方式 (一)本議題應先就變更補償費查估所需之相關規範內容，釐清說明其適用範疇及訂定之時機、程	(一)遵照辦理。已於第一次專家學者座談會議議程之議題二（變更補償費估價技術性規範訂定方式）中，針對單位土地價格之查估所涉及程序性及操作面之相關規範，係透過訂定作業規範、研擬操作手冊、依循現行不動產技術

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
序，例如規劃團隊建議的查估作業規範內容，何者涉及人民權利義務應納入本辦法規範，何者屬本辦法的補充事項應另定作業規範，又哪些內容應該透過估價師公會全國聯合會發布公報、訂定作業手冊或估價報告書範本等方式辦理。 (二) 上開分析內容應比照議題一，從國土計畫法第32條及本辦法規定，以及不動產估價師法、不動產估價技術規則，針對不同法系之間如何銜接進行研析，例如本辦法規範之變更補償費，其內容是否屬不動產估價師法所規範不動產估價師得執業之範疇，進而得適用不動產技術規則相關規定，並得委由估價師公會全國聯合會發布公報；另外，針對作業規範、公報、作業手冊等不同方式各自之性質，以及彼此間的關聯性、訂定範疇，亦請規劃團隊再予補充，以提供專家學者討論。	規則或由中華民國不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）制定公報等何種方式來進行，予以進行相關說明。詳見第1場座談會會議議程第38頁~43頁。 (二) 遵照辦理。依本辦法第11條第2項之規定，計算變更補償費金額所定單位土地價格，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估市價，並參酌查估結果後決定之。另依不動產估價師法第14條第1項規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務」，同法第19條規定：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人」。 按上開規定，本辦法第11條所定之單位土地市價查估，應符合不動產估價師法第14條所稱「土地及其權利」之估價業務，得委由不動產估價師依同法第19條規定，依不動產估價技術規則及中央主管機關（按：本部）訂定之有關規定製作估價報告書。 另作業規範、公報、作業手冊等不同方式各自之性質，以及彼此間的關聯性、訂定範疇之相關說明，詳見第1場座談會會議議程第38頁~43頁。

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
(三)有關變更補償費查估作業規範條文： 1.請參考其他行政規則體例(例如「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫與施工管理書圖文件及審查項目須知」)，各點次以「1、」、「2、」表示，第1點文字則建議修正撰寫方式為「為規範……，特訂定本作業規範」。 2.第5點有關應採用3件以上比較標的，以及蒐集至少2個條件相當之私有買賣實例分析比較，前開3件、2件案例選取標準為何，建議再補充說明。 3.第8點、第9點如經規劃團隊評估涉及人民權利義務應納入本辦法修(增)訂，作業規範內容請再修正；又第9點再授權縣市政府訂定「一定金額」及「一定比率」，因作	(三) 1.遵照辦理。第1場座談會會議議程第44頁，原已將第1點內容修正為：「一、為規範不動產估價師依實施國土計畫管制所受損失補償辦法(以下簡稱本辦法)第十一條第四項規定查估市價時所應遵循之作業事項，特訂定本作業規範。」詳見第1場座談會會議議程第44頁。其餘點次之修正詳見詳見第1場座談會會議議程第44~46頁。另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，第1點已修正為：「為規範不動產估價師依實施國土計畫管制所受損失補償辦法(以下簡稱本辦法)查估變更補償費金額及各直轄市、縣(市)主管機關決定實施國土計畫管制所受損失之變更補償費金額(以下簡稱變更補償費)所應遵循之作業事項，特訂定本作業規範。」 2.參考不動產估價技術規則第27條規定，不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。故規定以採用三件(含)以上比較標的為原則，另考量部分蒐集比較標的有困難之情況，需蒐集至少二個條件相當之私有買賣實例分析比較之，於此情形，其他比較標的則可採用市場上擬售案例。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，原規範(草案)第5點已刪除。 3.原作業規範草案第八點有關價格日期調整之相關規定及第九點變更補償費初估金額低於一定金額時，其計算公式之簡化規定相關內容，因涉及人民權利義務，已將相關內容納入本辦法之修正建議中，詳見第1場座談會會議議程第9~19頁。 於初估之變更補償費金額低於一定金額時，規劃團隊建議補償辦法可參考規劃團隊所提出之相關案例，於補償辦法第11條第3項增加其計算公式可簡化之規定，將變更補償費金額

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
業規範已屬下位行政規則位階，再授權是否妥適，請規劃團隊釐清。 4.針對變更補償費查估作業，有無其他估價技術事項應補充納入作業規範，或是應透過不動產估價師公會全國聯合會發布公報，建議開放專家學者討論提供建議。	由變更編定前之單位土地價格之一定比率進行計算。前述所稱一定金額、一定比率，應由直轄市、縣（市）主管機關視地方實際需要訂定之。故主管機關可視「地方實際需要」，決定是否需訂定前述所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，原規範(草案)第9點已刪除。 4.針對變更補償費查估作業，有無其他估價技術事項應補充納入作業規範，或是應透過不動產估價師公會全國聯合會發布公報之相關討論內容，已將其納入第1場座談會會議議程內議題二之子議題2進行討論，詳見第1場座談會會議議程第43頁。
三、上開2項主要討論議題，配合議程資料修正情形，是否再細分為各項子議題，以利專家學者提供意見，請規劃團隊再評估。	三、遵照辦理。已將此次座談會之討論議題依「實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議」與「變更補償費估價技術性規範訂定方式」訂為主要之討論議題一與議題二。 另將「變更補償費計算公式應進行價格日期調整」、「應增加變更補償費初估金額低於一定金額時，其計算公式之簡化規定」、「應增加申請人於受領變更補償費之前需辦理註記之相關規定」等3項討論項目訂為議題一之子議題1~3；另將「變更補償費查估作業規範內容是否妥適」、「有無其他涉及估價技術事項應納入作業規範訂定」等2項討論項目訂為議題二之子議題1~2。
四、有關座談會邀請名單及排序同意規劃團隊建議，並請規劃團隊協助辦理專家學者邀約事宜；另考量疫情，第1場座談會原則仍	四、遵照辦理。規劃團隊已協助辦理第1場座談會專家學者邀約事宜。

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第6次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
以視訊方式舉行，後續中央疫情指揮中心如調整警戒等級或相關指引，再視情形調整舉辦形式。	

(七)第 1 場座談會會議結論辦理情形回應對照表

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
議題一：實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議 一、林教授旺根 (一)有關受託單位建議應進行價格日期調整部分，應先確認國土計畫法第 32 條所規定之變更補償，其於何時發生法律效力，係於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施或國土功能分區及使用地公告之日，再研析合理之價格日期及是否應進行價格日期調整。 (二)本辦法第 10 條規定可建築用地經變更為非可建築用地後，於國土功能分區圖公告屆滿 1 年才可申請補償，惟國土功能分區圖公告後即依國土計畫法進行管制，前開規定有無增加法律所無之限制，應再予釐清；又經變更為非可建築用地之土地所有權人，是否有請求權時效之限制，或回歸行政程序法第 131 條有關公法上請求權之時效規定，建議再予研析。 (三)本辦法第 11 條變更補償	一、 (一)經參考土地徵收補償市價查估、容積代金估價之精神，以申請補償時作為價格日期應較為妥適。例如現行諸多公共設施保留地於都市計畫發佈或變更時已劃設為公共設施保留地，其實際可領取補償費之時間點並非都市計畫發佈或變更時，係於徵收公告期滿後 15 日內，且價格日期並非都市計畫發佈或變更之時點。經重新檢視，規劃團隊原建議之價格日期調整方式係屬合理。惟經重新審視，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期，故毋須進行價格日期調整。 (二)經重新審視，本辦法原第 10 條第 1 項規定國土功能分區圖屆滿一年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制，故原償辦法第 10 條第 1 項之規定之申請補償始日應予修正為直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日。 依民法第 125 條，請求權，因 15 年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。另依行政程序法第 131 條，公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因 5 年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因 10 年間不行使而消滅。國土計畫法應屬公法，故經變更為非可建築用地之土地所有權人對於變更補償費之請求權應有公法上請求權之時效規定，除法律另有規定外，因 10 年間不行使而消滅。 (三)有關後續實務操作上，須由直轄市、縣

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
費之計算公式設計，係計算土地變更前、後之價格差異，其性質較類似土地徵收補償費之設計，惟後續實務操作上，須由直轄市、縣（市）主管機關逐案辦理估價，或可採統包方式辦理，受託單位可再研析提供實務建議。 （四）有關受領變更補償費後之註記方式，針對受託單位所提註記案例，其中捷運穿越補償註記係有法律（大眾捷運法）依據，至於自來水水質水量保護區受限補償金，係於自來水法規定應訂定行政契約，再於子法內訂定註記規定，惟國土計畫法針對變更補償費並無類似前開法令之註記或相關執行規定，得否等同比照，應再予研析。 （五）此外，應請受託單位先釐清辦理註記之目的為何，是擔心重複受領補償或其他考量，若是擔心土地繼受人重複申請補償，因受限土地經公告生效後，繼受人即應依變更後之規定使用，故並非實質受補償之權利人，是否仍有重複申請之疑慮，建議再予研析確認。 （六）至於受託單位所提註記方	（市）主管機關逐案辦理估價，或可採統包方式辦理，係涉及本案將來估價時委託單位（各直轄市、縣（市）主管機關）之需求及受託單位是否能配合。例如目前有關容積代金估價，並非所有縣市均尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理。 （四）經重新審視，本案原係參考水質水量保護區土地受限補償金發放標準之規定，於子法（實施國土計畫管制所受損失補償辦法）訂定註記規定。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論等，有關辦理註記之建議，已修正為將相關事項登錄於土地參考資訊檔、國土功能分區圖查詢及證明核發系統之方式來進行。 （五）變更補償費之申請人為土地所有權人，若於公告國土功能分區圖後隨即進行土地交易，依目前之規定，原土地所有權人尚無法申請變更補償費，故原土地所有權人將依其既有合法可建築用地之價值進行出售，新取得所有權之人則可於可申請變更補償費之時（現行規定為公告國土功能分區圖屆滿 1 年之次日起）進行變更補償費之申請。另有關通知領取補償費，係規定於現行補償辦法第 12 條，於規劃團隊建議之補償辦法第 12 條修正草案中，則將辦理註記之規定予以納入，可避免政府機關對同一土地重複發放變更補償費。 （六）有關註記之方式，目前經綜整第 1 場座

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
式之建議，因註記並非法定土地登記項目，亦無涉及物權之變動，且目前土地參考資訊檔已開放上網申請查詢，爰建議採註記於土地參考資訊檔，或如會議資料所述，於國土功能分區資訊管理及證明核發系統註記等方式辦理。	談會多數與談人之見解，土地所有權人於接獲可領取變更補償費書面通知後，於受領變更補償費之前，直轄市、縣（市）主管機關應將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並註記於國土功能分區及使用地證明書之適當欄位上，並依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔。
二、邊教授泰明 (一) 本案在研究過程有參考臺北市容積移轉代金估價之案例，惟容移代金是評估既有容積增加後對土地價格之變化以及對環境之影響衝擊，與本辦法係評估土地由可建築用地變更為非可建築用地之價值落差，兩者仍有差異。 (二) 有關本辦法第 10 條規定可建築用地經變更為非可建築用地後，於國土功能分區圖公告屆滿 1 年才可申請補償，但依國土計畫法規定，國土功能分區圖及使用地公告後，土地所有權人權利即受限，且若於前開公告後隨即進行土地交易，土地價格會否再受影響，因此是否限制 1 年後才可申請補償，建議應再予評估。 (三) 有關子議題 2 變更補償費初估金額低於一定金額	二、 (一) 本案在研究過程有參考臺北市容積移轉代金估價之案例，主要係引用其估價報告書範本已將計算含容積移入之基地價格之價格日期及計算未含容積移入之基地價格之價格日期同規定為都市設計審議送件日。另於都市設計審議送件日之時，該基地尚未依移入之容積進行或完成興建，惟為有一致之基礎及合理計算該基地應繳交之容積代金數額，乃將價格日期設定為都市設計審議送件日，計算該基地於當時容積移轉前後價值之差異。 (二) 經重新審視，本辦法原第 10 條第 1 項規定國土功能分區圖屆滿一年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制，故原價辦法第 10 條第 1 項之規定之申請補償始日應予修正為直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之次日。 (三) 感謝邊教授之認同。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
時，如果目的是為了保障權利關係人之權益，原則支持應有簡化規定，惟前開「初估」之程序，以及估價成本應由申請人或直轄市、縣（市）政府負擔，建議再補充說明。 （四）針對子議題 3 有關註記方式部分，原則支持受領補償費之相關資訊應適度揭露，至於註記之方式尊重主管機關判斷。	產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 （四）感謝邊教授之認同。
三、林副教授秋綿 （一）子議題 1：認同規劃單位提出之原辦法所設計之土地變更補償費金額計算公式，有變更前後時間落差之問題，建議以分區圖公告日為事實發生點，以此為價格日期評估變更前後之價值，據以計算補償金額，並以物價指數調整至申請時之價值，或以計息方式計算至申請時金額。因僅是補償金額之調整，非土地價值之調整，應無涉地價指數。	三、 （一）若依林副教授針對子議題 1 所提出之建議，則現行補償辦法第 11 條有關「變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）× 編定為非可建築用地之土地面積 × 土地所有權權利範圍」需修改為「變更補償費金額＝（合法可建築用地於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖時之單位土地價格－合法可建築用地於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖將其變更為非可建築用地時之單位土地價格）× 編定為非可建築用地之土地面積 × 土地所有權權利範圍」，且計算後之變更補償費金額需再考量申請時與公告國土功能分區圖時之物價指數變動進行調整。惟經參考土地徵收補償市價查估、容積代金估價之精神，以申請補償時作為價格日期應較為妥適。例如現行諸多公共設施保留地於都市計畫發佈或變更時已劃設為公共設施保留地，其實際可領取補償費之時間點並非都市計畫發佈或變更時，係於徵收公告期滿後 15 日內，

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(二) 子議題 2：補償金額是變更前後之差，公告現值也只有變更當時一個數值，如何初估？並無所謂的前後差。估價師作業時，須遵守估價師法及估價技術規則之規範，原來設計之計算公式已非常簡單，要如何簡化？如有簡化評估作業程序之需要，應在辦法或法律中明定，做為估價師作業之依據，方不致有違反法令之虞。 (三) 子議題 3：若係保障交易安全之需要，認同比照水質水量保護區土地受限補償金發放標準之作法，在登記簿適當欄位註記，提供資訊供市場交易參考。	且價格日期並非都市計畫發佈或變更之時點。 (二) 目前規劃團於補償辦法所提出之修正建議中，並無強行規定直轄市、縣(市)主管機關需訂定所稱一定金額、一定比率。可視將來「地方實際需要」，決定是否需訂定所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 (三) 感謝林副教授之認同，有關註記之方式，目前經綜整第 1 場座談會多數與談人之見解，土地所有權人於接獲可領取變更補償費書面通知後，於受領變更補償費之前，直轄市、縣(市)主管機關應將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並註記於國土功能分區及使用地證明書之適當欄位上，並依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔。
四、游副署長適銘 (一) 有關受託單位援引臺北市容積移轉代金案例，論述本案變更補償費估價應進行價格日期調整，惟經查臺北市容積代金估價報告書範本已於 106 年修正，因應辦理程序調整已無需進行價格日期調整；另本案引用之相關文獻資料較舊，本案建議應再確認相關論述之引據是否正確。	四、 (一) 本規劃單位援引臺北市容積移轉代金案例，並非指臺北市容積移轉代金案例應進行價格日期調整，係指臺北市容積代金估價報告書範本已將計算含容積移入之基地價格之價格日期及計算未含容積移入之基地價格之價格日期同規定為都市設計審議送件日。於都市設計審議送件日之時，該基地尚未依移入之容積進行或完成興建，惟為有一致之基礎及合理計算該基地應繳交之容積代金數額，乃將價格日期設定為都市設計審議送件

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(二) 針對本辦法第 11 條變更補償費之計算公式以及估價方式，考量主管機關已初步掌握可能須申請補償之土地面積，可初估所須之補償金額，考量後續申請案件數量龐大所衍生之估價作業費用，以及各直轄市、縣(市)主管機關作業能量，建議可再評估變更補償費計算或估價流程再簡化之可能性，或是由各縣市委請所在地不動產估價師公會以專案方式辦理，以減少行政作業負擔。 (三) 有關受託單位建議變更補償費初估金額低於一定金額時，可由變更編定前之單位土地價格一定比率進行計算，前開一定金額或一定比率考量行政作業穩定性，建議應由中央主管機關明訂或律定數值區間，以利地方政府遵循。	日，計算該基地於當時容積移轉前後價值之差異。經重新檢視，本案相關論述之引據係屬正確。 (二) 於補償辦法修正建議中，規劃團隊已於補償辦法第 11 條第 4 項提出「於初估之變更補償費金額低於一定金額時，第一項第一款所定變更補償費金額＝(合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格)×一定比率；所稱一定金額、一定比率，應由直轄市、縣(市)主管機關視地方實際需要訂定之」之規定。故主管機關可視「地方實際需要」，決定是否需訂定所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 另有關由各縣市委請所在地不動產估價師公會以專案方式辦理之建議，係涉及本案將來估價時委託單位(各直轄市、縣(市)主管機關)之需求及受託單位是否能配合。例如目前有關容積代金估價，並非所有縣市均尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理。 (三) 目前規劃團於補償辦法所提出之修正建議中，並無強行規定直轄市、縣(市)主管機關需訂定所稱一定金額、一定比率。可視將來「地方實際需要」，決定是否需訂定所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。
五、何科長圳達(含本部地政司書面意見) (一) 子議題 1:變更補償費計算公式應進行價格日期調整 1.有關本案變更補償費評估	五、 (一) 1.經重新審視，本辦法原第 10 條第 1 項規

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
之價格日期，原則應以國土功能分區及使用地公告日期為價格日期，又本辦法第 10 條變更補償費是否須於國土功能分區圖公告 1 年後始得申請，建議再予評估。 2.有關價格日期調整是否參考地價指數部分，因地價指數目前仍以發布都市計畫地區為主，非都市土地部分目前刻正委外研究，預計納入明年新版地價指數發布。 3.建議應加強本部分之立論基礎並明確化「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」(以下簡稱所受損失補償辦法)第 11 條第 1 項第 1 款有關變更補償金額之計算公式。另有關會議資料 P.10，提及土地徵收補償市價變動幅度 1 節，其係考量土地市價變動情形，爰以實價登錄之正常市場買賣實例為基礎，估計估價基準日之市價變動。此外，土地徵收補償市	定國土功能分區圖屆滿一年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制，故原償辦法第 10 條第 1 項之規定之申請補償始日應予修正為直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之次日。。 2.依規劃團隊原提出之建議，於計算「合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」時，應藉由內政部地價指數、以相關房屋價格指數配合土地開發分析法、市場調查、實價登錄資訊、各縣市基準地資訊等方式計算價格日期調整率及進行價格日期調整，將變更編定前後之價格均以申請補償時之價格作為補償金額計算基礎。另並非所有產品皆有指數可參考，故無公開指數時，可依市場調查、實價登錄資訊或估價師自行判斷或各事務所內部資料調整，但若須以其他非屬勘估標的產品之其他產品指數調整時，需遵循使用性質或使用管制相同或相近之原則。 3.經重新審視，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期，故毋須進行價格日期調整。

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
價查估其估價基準日固定(土地徵收補償市價查估辦法第 17 條略以，以每年 9 月 1 日或 3 月 1 日為原則，且如若重行提評需再重新辦理查估作業)，與本案所受損失補償辦法查估基準日非固定之情形顯有差別，建議仍應釐清損失補償辦法第 11 條第 1 項第 1 款有關變更補償金額之計算公式內容。倘認有價格日期調整之必要者，可將其納入計算公式訂明。 4.有關會議資料 P.11、P.12，舉例土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項規定 1 節，此部分係因土地徵收條例第 30 條第 1 項後段規定，都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，故其規定若被徵收土地之市價評定後，始經都市計畫劃定為公保地，則其需依規定重行以毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價計算徵收補償地價，與本案所謂價格日期調整顯有差異，建議本案相關內容應避免採用該細則內容進行類比。 5.本案會議資料 P.12、P.13，提及可「混合使用」都市地區地價指數、相關房屋價格指數配合土地開發分析	4.本案舉例土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項規定 1 節，係援用其以對民眾權益較為有利之方式來認定徵收補償地價。故有關「經價格日期調整後之變更補償費金額計算結果較補償辦法第 11 條第 1 項第 1 款計算公式計算結果降低者，仍應以價格日期調整前之原計算結果作為變更補償費計算之依據」，亦以對民眾權益較為有利之方式來認定變更補償費，應無不妥。惟經重新審視，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期，故毋須進行價格日期調整。 5.本案會議資料 P.12、P.13 有關價格日期調整之依據之說明，係經參考臺北市不動產估價師公會所定訂之「第四號估價作業通則：價格日期調整建議」。有關「混合使

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
法、市場調查、實價登錄資訊、各縣市基準地資訊，作為價格日期調整之依據。倘上述相關資訊皆可進行價格日期調整，調整幅度情況不一，該如何採計，或重行檢視本案「混合使用」文字內容之合理性。 (二) 子議題 2: 應增加變更補償費初估金額低於一定金額時，其計算公式之簡化規定 1. 有關本議題所稱一定金額或一定比率應如何律定，建議應受託單位再予研析；又針對評估金額是否應由直轄市、縣(市)政府成立審議小組決定，應先考量主辦機關有無審視估價報告書合理性之能力。 2. 請說明何謂「初估金額」。且本辦法第 11 條已規定委託不動產估價師查估市價，倘又採簡化作業辦理，是否與該辦法意旨保障民眾權益採逐筆宗地查估價格目的有所扞格。 3. 倘擬增加簡化規定，會議	用」，例如評估住宅區土地，以內政部地價指數作為價格日期調整依據，但因為案例與標的價格日期與指數日期有時間落差，則該落差則可參考市場調查或實價登錄資訊予以調整。惟經重新審視，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期，故毋須進行價格日期調整。 (二) 1. 於初估之變更補償費金額低於一定金額時，規劃團隊原建議補償辦法可參考規劃團隊所提出之相關案例，於補償辦法第 11 條第 3 項增加其計算公式可簡化之規定，將變更補償費金額由變更編定前之單位土地價格之一定比率進行計算。前述所稱一定金額、一定比率，應由直轄市、縣(市)主管機關視地方實際需要訂定之。故主管機關可視「地方實際需要」，決定是否需訂定前述所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 2. 規劃團隊所建議之一定金額、一定比率，並非指無須委託不動產估價師查估市價，仍應委託不動產估價師查估變更編定前之既有合法可建築用地之單位土地價格，惟於初估之變更補償費金額低於一定金額時，規劃團隊方建議主管機關可視「地方實際需要」，決定是否需訂定前述所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 3. 會議資料第 19 頁提及「於初估之變更補

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
資料第 19 頁提及公告土地現值 1 節，因公告土地現值係作為土地移轉時，課徵土地增值稅之參考基準。並經本部於 106 年 10 月 16 日以台內地字第 1061306786 號函請行政院中央各部會及各直轄市、縣(市)政府檢討相關規定，勿採用公告地價或公告土地現值作為計算基礎，避免影響或牽制前開地價合理反映市場價格之政策方向，建議刪除公告土地現值部分敘述。	償費金額(例如比照前述初估方式以編定為非可建築用地之土地面積乘以其於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之公告土地現值經加成計算後數額)低於一定金額時，……」，係援用目前實務上(例如「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」)之規定。 實務上依依補償辦法第 11 條第 1 項公式計算後，有可能因「合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」、「編定為非可建築用地之土地面積」過小，使得求得之變更補償費金額較低(例如低於直轄市、縣(市)主管機關委託不動產估價師查估市價之估價費用)。依現行各直轄市、縣市有關都市計畫土地使用變更(或土地變更、變更負擔……)回饋審議原則，若以折繳代金辦理回饋並委託專業估價者評定土地價格者，多訂有應回饋之土地面積乘以公告土地現值經加成計算後數額(即經初估之回饋代金數額)低於一定金額(例如臺中市為新臺幣貳佰萬元、桃園市為新臺幣五十萬元)土地可簡化其折繳代金認定之規定，其回饋代金委託專業估價者查估之家數得予以減少或得簡化審查流程。現行各直轄市、縣市有關都市計畫土地使用變更(或土地變更、變更負擔……)回饋審議原則係多由各直轄市、縣市政府在兼顧社會公平正義之原則下，針對其管轄都市計畫區內土地使用之變更回饋審議訂定之，或依據各級都市計畫委員會組織規程第 13 條規定訂定之，且各直轄市、縣市政府所訂定之一定金額、一定比率(應回饋比例)不盡相同。故於初估之變更補償費金額(例如比照前述初估方式以編定為非可建築用地之土地面積乘以其於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之公告土地現值

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(三)子議題 3:應增加申請人於受領變更補償費之前須辦理註記之相關規定 1.變更補償費是否應於未來國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並於國土功能分區及使用地證明之適當欄位上進行註記，因係屬國土計畫主管機關之權責，本司無意見，合先敘明。 2.惟查本次會議資料所提供之實施國土計畫管制所受損失補償辦法草案第 14 條規定：「前條變更補償費，經申請人領取或依法提存者，直轄市、縣（市）主管機關應造冊列管。」上開事項是否應透過地政機關於土地登記簿或土地參考資訊檔註記 1 節，按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」為土地法第 37 條第 1 項及土地登記規則第 2 條所明定。是未涉及物權之公示性土地資料，	經加成計算後數額）低於一定金額時，於第 11 條第 3 項增加其變更補償費金額計算公式可簡化之規定，將變更補償費金額由合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格之一定比率進行計算。前述所稱一定金額、一定比率，應由直轄市、縣（市）主管機關視地方實際需要訂定之。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 (三) 1.--。 2.遵照辦理。

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
不宜登載於土地登記簿，本部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8602765 號函釋有案。又私人間因債權債務關係成立之使用權，無得適用申請註記登記，為免有行政行為違反平等原則之爭議，登記機關不再配合辦理政府機關土地使用權相關註記登記，並塗銷該等註記登記，本部已於 97 年 12 月 22 日以前授中辦地字第 09707249851 號函釋在案。是本案因實施國土計畫管制所受損失而發放之變更補償費，其性質係土地使用權，未具物權性質，亦非屬土地登記事項，故依前開規定不宜於土地登記簿辦理註記。 3.各級政府機關現仍有公示部分非屬土地法規定應登記事項之土地或建物相關資訊，提供相關機關及社會大眾參考之需要，爰本部於土地登記簿外另建置「土地參考資訊檔系統」(以下簡稱參考檔)供各級機關公示相關資訊。是如主管機關(本部營建署)衡酌政策目的及實務執行需要，認有將領取變更補償費造冊列管之相關內容使用參考檔公示之必要，則請該署屆時依據土地參考資訊檔作業要點相關規定，填具申請書逕向土地	3.有關註記之方式，目前經綜整第 1 場座談會多數與談人之見解，土地所有權人於接獲可領取變更補償費書面通知後，於受領變更補償費之前，直轄市、縣（市）主管機關應將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並註記於國土功能分區及使用地證明書之適當欄位上，並依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔。

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
所在地縣市政府提出申請，經縣市政府通知審核無誤後，復依建檔格式製作檔案並以公文送交土地所在地地政事務所，以憑辦理系統匯入作業。	
六、張理事長能政 (一) 國土計畫法第 32 條規範由可建築用地變更為非可建築用地時，應予適當補償，前開「適當補償」之範疇及方式，建議可再予釐清。 (二) 依本辦法第 11 條計算公式，變更補償費係計算可建築用地與非可建築用地之價差，除應考量應在同一時間點進行計算外，亦應考量國土計畫以及國土功能分區圖公告後，對於區域整體土地價值之影響。 (三) 本辦法第 3 條已規定可建築用地範疇，但針對建地開發而於毗鄰土地所設置之附屬設施，是否亦可納入補償，例如容許作礦業使用之非可建築土地；又承前所述，是否仍以土地單價，或應以總價概念進行評估，建議再予釐清。 (四) 有關受託單位所提本辦法	六、 (一) 目前國土計畫法第 32 條已明訂「既有合法可建築用地」經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為「非可建築用地」時，其所受之損失方能予以補償。故變更補償費之補償範疇僅為變更為「非可建築用地」，若變更後之土地僅限制其開發強度，尚能供建築使用，則不在補償之範圍。 (二) 若將來估價所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，則可以比較標的之區域價格水準為基礎，就國土計畫以及國土功能分區圖公告後，對於區域整體土地價值之影響所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。 (三) 補償辦法所稱既有合法可建築用地，於依國土計畫法實施土地使用管制前，係包含礦業用地。另容許作礦業使用之非可建築土地，另如林業用地(其容許使用項目包含礦石開採，於經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可後，可供興建臨時性工寮、炸藥庫、載運礦石之索道相關設施等)，非屬補償辦法所稱既有合法可建築用地，故不在補償範圍。另依補償辦法第 11 條之計算公式，變更補償費金額係以總價進行計算。 (四) 有關「初估」之文字描述並非規劃團隊

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
第 11 條修正條文，針對變更補償費「初估」低於一定金額者得簡化之機制，前開「初估」建議再考量適當文字納入修正條文，或建議直接於條文內明定金額，變更補償費如小於前開金額則適用簡化規定，以利明確。 (五) 依本辦法第 11 條現行規定，變更補償費係由直轄市、縣(市)主管機關委託不動產估價師查估市價，惟考量實務作業需求，是否得開放由土地所有權人自行委託不動產估價師辦理，建議可納入考量。	逕行創設，例如桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則即有「回饋代金數額經初估低於新臺幣五十萬元(變更範圍×負擔公共設施用地比例×當期鄰近之變更後分區公告土地現值一點四倍)，得改以由本府委託一家專業估價者查估市價……」之相關規定。另主管機關可視「地方實際需要」，決定是否需訂定所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 (五) 於現行諸多公部門委託不動產估價師進行估價之案件中(例如國有財產署委託之國有土地讓售估價、容積代金估價、土地徵收補償市價查估等)，均由主管機關委託不動產估價師進行市價之查估。茲以國有財產署委託之國有土地讓售估價為例，若申請人(國有財產申購、申租、申請交換等依國有財產計價方式及本作業程序查估評定國有財產價格案件之申請人)有異議者，應以書面提出具體事例與理由或提供自行委託適當機構、不動產估價師或其他法定專業人士簽證且符合本作業程序所定估價原則及估價條件之估價報告書，並以一次為限。故於此情形，申請人有異議者，得自行委託不動產估價師辦理，惟該估價報告書需符合國有財產估價作業程序所定估價原則及估價條件。
七、陳估價師聖昌 (一) 本辦法第 11 條已明定變更補償費係採公告直轄市、縣(市)國土計畫時以及申請補償時之單位土地價格差額計算，是否仍有調整價格日期之空間，建議再予說明。	七、 (一) 為保障土地所有權人之權益，規劃團隊原建議比照土地徵收市價查估、臺北市容積代金估價之精神，於計算「合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」時，應進行價格日期調整，將變更編定前後之價格均以申請補償時之價格作為補償金額計算基礎。惟基於依對民眾(土地所有權

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(二) 有關變更補償費建議以國土功能分區圖公告之日作為價格日期，並於土地所有權人申請時，再參考地價指數等指數進行調整。 (三) 針對小面積之土地補償費查估，如委由鄉鎮市區公所採區域性統包之方式應可處理，是否仍有子議題 2 訂定簡化規定之必要，建議再予評估。	人) 較有利之原則來認定，若將「合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格」調整至申請補償時之價格之計算結果較調整前之原計算結果降低者，參照土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項之規定，仍應以調整前之原計算結果作為變更補償費計算之依據。惟經重新審視，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期，故毋須進行價格日期調整。 (二) 原參考土地徵收補償市價查估、容積代金估價之精神，以申請補償時作為價格日期。例如現行諸多公共設施保留地於都市計畫發佈或變更時已劃設為公共設施保留地，其實際可領取補償費之時間點並非都市計畫發佈或變更時，係於徵收公告期滿後 15 日內。惟經重新審視，已修正為以國土功能分區圖公告之日為價格日期。 (三) 有關小面積之土地補償費查估是否委由鄉鎮市區公所採區域性統包之方式處理，係涉及本案將來估價時委託單位(各直轄市、縣(市)主管機關)之需求及受託單位是否能配合。另有關子議題 2 訂定簡化規定，主管機關可視「地方實際需要」訂定之。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。
八、臺中市政府地政局(書面意見) (一) 有關子議題 2：初估之變更補償費金額低於一定金額時，其補償費以一定比率計算，惟該一定金額、一定比率由直轄市、縣(市)訂定之緣由未敘明，如僅以	八、 (一) 於初估之變更補償費金額低於一定金額時，規劃團隊建議補償辦法可參考規劃團隊所提出之相關案例，於補償辦法第 11 條第 3 項增加其計算公式可簡化之規定，將變更補償費金額由變更編定前之單位土地價格之一定比率進行計算。前

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
案例中各縣市政府都市計畫土地使用變更回饋比例不同，類推適用本案，似有不妥；倘係以補償費用低於委託估價費用作為衡量標準，則建議由中央訂定統一標準。 (二) 有關子議題 3： 1. 方案 1 規定土地所有權人需與地方政府主管機關共同填具登記申請書，並由所有權人代表申請辦理註記作業，增加土地所有權人額外作業，是否妥適，請再考量。 2. 如僅係為資訊明確，使第三人知悉，似可訂定得由機關逕行辦理註記規定。 3. 有關通知領取補償費、辦理註記以及實際已領取補償之關係，建議可再釐清敘明。	述所稱一定金額、一定比率，應由直轄市、縣(市)主管機關視地方實際需要訂定之。故主管機關可視「地方實際需要」，決定是否需訂定前述所稱一定金額、一定比率。惟經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分予以刪除。 (二) 1. 方案 1 雖增加土地所有權人額外作業，惟經參考現行「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」、「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之規定，於土地所有權人應於完成註記後始得領取變更補償費之相關規定，可避免政府機關對同一土地重複發放變更補償費，故有其必要性。另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分建議予以刪除。 2. 目前登記實務上已有諸多由登記機關逕為辦理登記之規定，若由機關逕行辦理註記，則需由主管機關囑託該管登記機關逕行辦理，並於補償辦法進行相關規定。惟經考量現行「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」之作業程序，規劃團隊乃於方案 1 建議由土地所有權人需與地方政府主管機關共同填具登記申請書，並由所有權人代表申請辦理註記作業。另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，已將此部分建議予以刪除。 3. 有關通知領取補償費，係規定於現行補償辦法第 12 條，經綜整第 1 場座談會多數與談人之見解，土地所有權人於接獲可領取變更補償費書面通知後，於受領變更補償費之前，直轄市、縣(市)主管機關應將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進行登錄並註記於國土功

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
	能分區及使用地證明書之適當欄位上，並依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔，可避免政府機關對同一土地重複發放變更補償費。
議題二：實施國土計畫管制所受損失補償辦法之修正建議 一、林教授旺根 有關本議題因作業規範與公報之辦理主體不同，如經評估要訂定公報，仍應先洽不動產估價師公會全國聯合會討論，且必要時建議中央主管機關得適時提供相關作業經費。	一、依規劃團隊於第 1 場座談會會議議程所提出之補償辦法修正建議，不動產估價師查估市價時所應遵循之作業規範，由中央主管機關定之，亦即需訂定作業規範。另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。
二、邊教授泰明 針對訂定作業規範部分，考量可建築用地變更為非可建築用地之樣態眾多，應嘗試找出幾種可能須補償之類型，透過案例進行示範操作後，再據以訂定作業規範內容，且建議應俟有較多估價案例且估價方式定型後，再討論是否訂定公報。	二、本案係於期末報告將實際進行查估作業，並優先於提出申請補償可能性較高之使用地類別中挑選適宜之土地進行案例示範。另目前定訂之查估作業規範（草案）亦將於實際進行查估時進行滾動式檢討，進行妥適之修正。
三、林副教授秋綿 目前研擬之作業規範係屬一般作業事項，沒有考慮變更補償之特殊性，建議可分變更前及變更後查估注意事項及操作程序來探討，並依類型劃分（如附表二之做法）應注意事項來研擬，惟類型應以目前非都使用管制及國土計畫之用地類型來分類，不宜直接用住、商、工及其他	三、本案係於期末報告實際進行查估作業，有關作業規範是否需分變更前及變更後查估注意事項及操作程序來探討，將於實際進行查估時進行滾動式檢討。 本案所訂定查估作業規範（草案），原係建議查估時需調查勘估標的土地利用現況或允許使用項目，判斷其係屬於住宅用地、商業用地、工業用地及其他用地之何種類型，並依照所屬類型分別於查估作業規範（草案）附表一、附表二選取適當之區域因素、個別因素比較項目，亦與現行土地徵收補償市價查估作業手

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
等一般性之分類。	冊有關進行區域因素、個別因素比較方式、進行比較之項目等規定相符。於實際估價時，尚考量勘估標的係屬國土計畫或區域計畫之何種使用地類別，於估價過程中將考量其使用管制規定與比較標的之差異進行比較案例之選取，並於進行收益法或土地開發分析法時，考量其使用管制規定進行妥適之收益案例選取、開發量體計算或比較案例（供計算總銷售金額時之比較案例）選取。 另經考量變更補償費估價應判斷之事項、需考慮之因素，修正後之作業規範計有 9 點，
四、游副署長適銘 就國有財產估價作業部分，考量案件類型、數量或有無法逐案估價之可能，爰就部分類型之案件訂有估價作業規範；考量未來可能須申請變更補償之土地筆數眾多，建議可評估採大量估價、批次處理之方式，將全國 22 個縣市分別專案尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理，長期則可思考此類國土計畫變更補償費查估之特殊類型，有無納入不動產估價技術規則修正之必要。	四、有關全國 22 個縣市分別專案尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理，係涉及本案將來估價時委託單位（各直轄市、縣（市）主管機關）之需求及受託單位是否能配合。例如目前有關容積代金估價，並非所有縣市均尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理。另有關此類國土計畫變更補償費查估有無納入不動產估價技術規則修正之必要，應於進行一定年期、數量之估價後，視需要進行考量。
五、本部地政司（書面意見） （一）有關「實施國土計畫所受損失補償辦法」第 11 條第 2 項規定略以，第 1 項所定單位土地價格，直轄市、縣（市）主管機關應委託不動產估價師查估市價，並	五、 （一）現行不動產估價師於辦理不動產估價作業，係多依現行不動產估價技術規則規定來進行，惟於估價實務上，尚可能需依相關技術公報（例如第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
參酌查估結果後決定之。既已委託不動產估價師查估市價，應依現行不動產估價技術規則規定進行市價查估即可，且該技術規則依不動產估價師法第 19 條授權訂定，就估價作業程序、事項、估價計畫、查估方法及應遵循事項已有明定，毋庸再就本案另訂規範，減少不同規定間相互矛盾、疊床架屋情況，造成一地多價，未來整合不易，故建議本案逕依不動產估價技術規則辦理土地市價查估即可。 (二) 本案涉及不動產估價師依不動產估價技術規則辦理土地所受損失之變更補償費查估作業，建議可請不動產估價師全聯會參加本案及後續相關會議。另實務上估價師執行業務時，不動產估價師全聯會視經常性技術規範以公報方式供所屬會員參考使用，建議本案亦可視需求洽全聯會，以公報方式辦理之。	項」)、作業手冊(例如「土地徵收補償市價查估作業手冊」)等之規範來進行。 依規劃團隊於第 1 場座談會會議議程所提出之補償辦法修正建議，不動產估價師查估市價時所應遵循之作業規範，由中央主管機關定之，亦即需訂定作業規範。另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，建議先以訂定作業規範之方式來進行。 (二) 遵照辦理，本案於第 1 場座談會已邀請全聯會參與，後續相關會議亦將視需要及與委託單位討論後，持續邀請全聯會參與。不動產估價師於辦理不動產估價作業，係依不動產估價技術規則規定來進行，於估價實務上，尚可能需依相關技術公報(第五號、第六號公報之估價技術公報，第二號、第七號公報之報告書範本，第八號公報價值評估指引等)、作業手冊(例如「土地徵收補償市價查估作業手冊」)等行政規範來進行。惟該等類型之不動產於訂定其估價公報時，因其不動產估價已行之有年，於實務上已有諸多需注意事項或尚未達成共識需予以明確規範之估價見解可供納入其公報內。有關訂定國土計畫變更補償費估價公報或有其必要性，惟考量國土計畫變更補償費估價為首次推動，建議於訂定估價公報前，可先訂定查估作業規範，待其於實務上與前述類型不動產相同，已累積諸多需注意事項或尚未達成共識需予以明確規範之估價

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
	見解可供納入其估價公報內時，再行訂定其估價公報。
六、張理事長能政 (一) 考量國土計畫變更補償費估價為首次推動，現行不動產估價技術規則可能仍有不足，建議可考慮是否訂定估價報告書範本予以補充。 (二) 目前受託單位所訂之作業規範部分內容與不動產估價技術規則內容相異，請再確認；又作業規範內容是否應就不同使用地別區分估價條件，請再予釐清，就估價技術細節部分若有需要，可再洽全聯會提供協助。	六、 (一) 目前於估價作業實務上，容積代金估價、都市更新權利變換估價、臺北市市有非公用不動產估價、證券化不動產估價等類型之估價均訂有估價報告書範本，惟該等類型之不動產於訂定其估價報告書範本時，因其不動產估價已行之有年，於實務上已有諸多需注意事項或尚未達成共識需予以明確規範之估價見解可供納入其估價報告書範本內。有關訂定國土計畫變更補償費估價報告書範本或有其必要性，惟考量國土計畫變更補償費估價為首次推動，建議於訂定估價報告書範本前，可先訂定查估作業規範，待其於實務上與前述類型不動產相同，已累積諸多需注意事項或尚未達成共識需予以明確規範之估價見解可供納入其估價報告書範本內時，再行訂定其估價報告書範本，或參考全聯合訂定第六號公報(都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項)之方式，同時訂定估價公報及估價報告書範本。 (二) 經詳細檢視，受託單位原所訂之作業規範內容並無與不動產估價技術規則內容相異。例如作業規範所稱「蒐集至少二個條件相當之私有買賣實例分析比較之」，並非僅蒐集二個私有買賣實例進行比較法之計算，係指如該地區買賣實例過少，可僅蒐集二個私有買賣實例，此時需再另行蒐集其他擬售案例或法拍市場案例等買賣實例，並採用三件以上比較標的與勘估標的進行比較，方符合不動產估價技術規則第 27 條所稱「不動產估價師應採用三件以上比較標的」之規定；另有關不同使用地類別之勘估標的，於進行價格計算時，將考量其係屬何種使用地類別，於估價過程針對其使用管制規定與比較標的

第 1 場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
	之差異進行比較案例之選取，並於進行收益法或土地開發分析法時，考量其使用管制規定進行妥適之收益案例選取、開發量體計算或比較案例（供計算總銷售金額時之比較案例）選取；另本案已於期末報告實際進行查估作業，於估價技術細節部分若有需要，將再洽全聯會提供協助。
七、陳估價師聖昌 針對本案需補償之類型應可大致區分，爰建議可針對不同類型之使用地類別訂定估價作業原則性規範，且應以國土計畫或區域計畫之使用地類別為基礎，而非僅以住宅、商業用地。	七、有關國土計畫法第 32 條第 2 項所稱「既有合法可建築用地」之定義，係規定於實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 3 條。以依國土計畫法實施土地使用管制前為例，「既有合法可建築用地」既有符合原區域計畫法規定之甲種建築用地、乙種建築用地、……等 9 種不同之使用地類別。於不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之不同進行各修正細項之調整。本案原所訂定查估作業規範（草案），係建議查估時需調查勘估標的土地利用現況或允許使用項目，判斷其係屬於住宅用地、商業用地、工業用地及其他用地之何種類型，並依照所屬類型分別於查估作業規範（草案）附表一、附表二選取適當之區域因素、個別因素比較項目，亦與現行土地徵收補償市價查估作業手冊有關進行區域因素、個別因素比較方式、進行比較之項目等規定相符。於實際估價時，尚考量勘估標的係屬國土計畫或區域計畫之何種使用地類別，於估價過程中將考量其使用管制規定與比較標的之差異進行比較案例之選取，並於進行收益法或土地開發分析法時，考量其使用管制規定進行妥適之收益案例選取、開發量體計算或比較案例（供計算總銷售金額時之比較案例）選取。另經綜整委託單位之需求、專家學者座談會之結論、不動產估價公會之建議等，分類類別係區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)等六類。

(八)第7次會議結論辦理情形回應對照表

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、前(第6)次會議及第5次會議結論辦理情形，涉及第1場座談會部分經作業單位確認已納入議程修正，其餘已納入本次會議討論事項，原則洽悉。	--
二、有關第1場座談會與會委員及各單位意見回應表，該場次座談會意見經歸納以下9項議題，考量相關意見涉及補償辦法、變更補償費計算公式之後續修正方向，以及示範案例查估方式及流程，請受託單位應針對各議題提出詳細說明，且就委員意見採納與否應有具體回應及理由，提下(第8)次工作會議討論。 (一)變更補償費計算之價格日期：依多數與會委員意見，國土功能分區及使用地依國土計畫法第22條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，爰建議應以國土功能分區圖公	二、 (一)經重新審視，查估變更補償費市價之價格日期應修正為國土功能分區圖公告之日，修正後，非屬災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額＝(既有合法可建築用地之單位土地價格－編定為非可建築用地時之單位土地價格)×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
告之日作為價格日期，如依委員意見，補償辦法第11條公式是否應予修正。 (二) 現行補償辦法第10條規定，國土功能分區圖公告屆滿1年之次日起才可申請補償，是否合理：因國土功能分區及使用地公告後即生法定效力，與會委員均認為前開1年後始得申請之規定未盡合理且可能增加母法所無之限制，爰就補償辦法第10條建議之修正方向及條文為何。 (三) 價格日期調整方式：與會委員未反對變更補償費應進行價格日期調整，惟就調整方式未有一致建議。針對受託單位建議應進行價格日期調整，請參考委員建議，併同議題(一)研析合適之價格日期調整方式，包括建議應參採之相關指數及建議理由。 (四) 變更補償費決定方式，是否有需要另行成立專案小組：	(二) 經重新審視，本辦法原第10條第1項規定國土功能分區圖屆滿一年之次日起始能進行變更補償費之申請已增加母法所無之限制，故原償辦法第10條第1項之規定之申請補償始日應予修正為直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之次日。 (三) 經重新審視，前述修正後之計算公式已可合理反應土地所有權人於國土功能分區圖公告之日(知其有損失時)之變更補償費，已無須進行價格日期調整(因此時計算變更編定前後單位土地價格之價格時間點已相同)。 (四) 目前各直轄市、縣(市)政府已依相關法令設置有地價評議委員會、縣(市)有財產審議委員會等既有審議機制，就變更補償費有無需

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
考量目前各直轄市、縣(市)政府已依相關法令設置地價評議委員會、縣(市)有財產審議委員會等既有審議機制，就變更補償費有無需要另行建置審議機制。	要另行建置審議機制，參酌各直轄市、縣(市)政府就目前容積代金、協議價購及土地徵收市價等相關估價報告之審議權責機構或審查機制之規定，規劃團隊建議可交由各直轄市、縣(市)政府自行訂定相關審議權責機構或審查機制即可，不需強制規定，詳如以下說明： 1.容積代金估價報告之審議權責機構 (1)臺北市 依臺北市政府都市發展局容積代金審議委員會作業要點(中華民國 108 年 12 月 25 日臺北市政府都市發展局(108)北市都綜字第 10831273261 號函修正)第 1 點規定：「臺北市政府都市發展局為審議容積代金等容積價金，特設立本局容積代金審議委員會，並訂定本要點。」故有專責之容積代金審議委員會進行報告書之審議。 (2)新北市 依新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會設置要點(民國 110 年 07 月 15 日修正)第 1 點規定：「新北市政府為審議容積移轉折繳代金及增額容積價金金額，特設本府容移代金及增額容積價金審議委員會，並訂定本要點。」故有專責之容移代金及增額容積價金審議委員會進行報告書之審議。 (3)臺中市 依臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點(民國 109 年 05 月 18 日修正)第 13 點規定：「接受基地移入容積方式，以下列各款為限： A.依本要點第 3 點、第 4 點規定辦理。 B.繳納容積代金。

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
	前項第二款之容積代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。 第二項協審之公會，應將協審人員及機制報都發局備查，異動時亦同。 故無專責之容積代金審議委員會進行報告書之審議，係由公會協審，現況係由台中市不動產估價師公會進行協審報告書。 2.協議價購估價報告之審議權責機構 (1)臺中市 依臺中市政府評估協議價購價格作業要點(民國 106 年 05 月 16 日發布)第 2 點規定：「協議價購價格及議價空間應由需地機關參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，提交協議價購價格審查會議審議。前項協議價購價格及議價空間經提協議價購價格審查會議審議後，應由需地機關依行政程序簽請核定。」另同要點第 3 點第 1 項規定：「協議價購價格審查會議由臺中市政府地政局副局長為召集人並擔任主席，邀集需地機關、臺中市政府財政局、地政局、預定徵收用地轄區地政事務所、地政專家學者及不動產估價師各一人參與，並得邀請有關人員列席；會議資料應於召開會議前一週提交各出席機關（單位）。」故有專責之協議價購價格審查會議進行報告書之審議。 (2)臺南市 依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
	點(民國 103 年 12 月 01 日訂定)第 2 點規定：「協議價購價格應由需地機關參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後決定之，並得提交協議價購價格審查會議審查。」另第 3 點規定：「協議價購價格審查會議由需地機關副首長為召集人並擔任主席，邀集本府財政處、本府地政局、預定徵收用地轄區地政事務所等機關（單位）指派科（課）長層級人員參與，並得邀請有關人員列席；會議資料應於會議前一週提交各出席機關（單位）。」故有專責之協議價購價格審查會議進行報告書之審議。 (3)其他直轄市、縣（市） 除嘉義縣外，多無專責之協議價購價格審查會議進行報告書之審議，多由當地地政局（處）、地政事務所協助進行審議。 3.土地徵收市價估價報告之審議權責機構 依土地徵收條例(民國 101 年 01 月 04 日修正)第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。……」故有專責之地價評議委員會進行徵收市價之評定。 綜上，依目前各直轄市、縣（市）政府政府就目前容積代金、協議價購及土地徵收市價等相關估價報告之審議權責機構或審查機制之規定，土地徵收市價係依土地徵收條例規定統一交由各直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會審議；而協議價購報告之

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
(五)變更補償費「初估」金額低於一定金額，計算方式之簡化規定：因補償辦法第11條已明定計算公式，有無必要訂定簡化程序；又受託單位建議「初估」之辦理方式、程序，以及「一定金額」、「一定比率」之計算及訂定方式（例如是否訂固定數值或數值區間）為何，且前開金額或比率是否應由本部統一律定。 (六)受領變更補償費之註記方式：與會委員均建議應採國土功能分區證明搭配土地參考資訊檔雙	審議部份係交由當地財政局、地政局、預定徵收用地轄區地政事務所、地政專家學者或不動產估價師等人員進行協議價購價格審查會議，部份係由當地地政局（處）、地政事務所協助進行審議；而容積代金報告之審議並無統一之標準，以臺北市及新北市為例，目前係由各該直轄市政府設立相關之審議委員會進行審議，臺中市則係由台中市不動產估價師公會進行協審，並無設立專責之審查委員會或審查小組等審議權責機構。故針對變更補償費有無需要另行建置審議機制，規劃團隊建議可交由各直轄市、縣（市）政府自行訂定相關審議權責機構或審查機制即可，不需強制規定。 (五)經重新檢視，考量本辦法第11條第1項計算公式若依前述變更補償費價格日期、價格日期調整之說明進行修正，不動產估價師於查估本辦法第11條第1項第1款所定單位土地價格之市價時，已可依該修正後之計算公式合理計算土地所有權人於國土功能分區圖公告之日（知其有損失時）之變更補償費，另參採本案第1場座談會委員所提保障民眾權益採逐筆宗地查估價格之見解，依原計算公式詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，故原計算公式無須再進行簡化。 (六)經重新檢視，土地所有權人於接獲可領取變更補償費書面通知後，於受領變更補償費之前，直轄市、縣（市）主管機關應逕向土地所在直轄市或縣（市）政府申請登錄於土地參考資訊檔，逕行將該等資訊登錄於國土功能分

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
管齊下方式，應研訂受領變更補償費註記之操作程序，包括註記時機、是否應由土地所有權人申請等機制。 (七)變更補償費查估作業規範訂定方式及內容： 1.依本案工作計畫邀標書第貳、三、(二)點規定，本案應協助建立變更補償費查估作業規範，又作業規範內容包含辦理程序、作業步驟、估價方法、必要的書件格式及其他有關事項等，原則仍請受託單位依邀標書規定辦理，惟後續經示範案例操作研析，有訂定估價報告書範本之必要時，亦請受託單位應依據作業規範內容，協助本署研擬估價報告書範本草案。 2.依與會委員意見，目前受託單位研擬之作業規範內容與不動產估價技術規則之差異為何，如與技術規則內容相同是否應重複訂	區資訊管理及證明核發系統並註記於國土功能分區及使用地證明書之適當欄位上。 (七) 1.受託單位將依邀標書規定辦理，後續經示範案例操作研析，有訂定估價報告書範本之必要時，受託單位將依據作業規範內容，協助貴署研擬估價報告書範本草案。 2.經考量變更補償費估價應判斷之事項、需考慮之因素，修正後之作業規範計有9點，第1點為作業規範訂定緣由，第2點為作業規範適用對象，第3點為變更補償費之查估決定程序，第4點為主管機關委託不動產估價師查估變更補償費之契約訂定相關規定，第6點為依比較法查估時之應判斷事項及需考

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
定；又是否應針對技術規則未規定之估價技術細節，例如各類使用地變更前、後辦理估價應注意事項、應參考之參數等事項予以明定。 (八) 區域因素及個別因素之歸類方式：本案與會委員均建議區域因素、個別因素應依現行非都市土地可建築用地類別，而非以住宅用地、商業用地等較類似都市計畫之分類方式研訂區域因素、個別因素，就委員意見請受託單位應併同討論議題一再予研析。 (九) 是否應研訂大量估價機制：與會委員均擔憂未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若仍採逐案辦理估價，考量行政機關作業能量，是否應訂定大量估價機制以減少負擔，請受託單位應就自	慮因素，第7點為依本辦法第11條第1項第2款公式查估災害類型環境敏感地區土地變更補償費之應判斷事項及需考慮因素，第8點為變更補償費估價結果之單價取為原則及方式，第9點為作業規範施行日期。 (八) 經查現行之相關作業規範，以非都市土地開發審議作業規範為例，即分為總編、專編，於專編即針對住宅社區、高爾夫球場、.....農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃、太陽光電設施等類型之開發行為訂定相關作業規範。因不同之開發行為有其不同之開發應注意事項，故該等作業規範係針對不同之開發行為分別訂定開發審議作業規範。惟於不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之不同進行各修正細項之調整。亦即甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地雖有不同之容許使用項目、許可使用細目，於估價實務上係以住宅用地類型之比較項目進行比較法之區域因素、個別因素調整。詳見第8次工作會議議程附件5第30頁~40頁。 (九) AVMs與CAMA等大量估價之方法，確實具有方便、快速、客觀之優點，其係屬於比較法之範疇，惟不動產估價過程並非僅需以比較法進行評估即可，尚須依照勘估標的之產品屬性，運用其他估價方法進行價格評估。為使不動產估價結果充分反應不動產與所屬區位條件之不可分割性及避免遺漏某些特殊因素，此時就有賴不動產估價師實地勘察，加以修正，方能「客觀」且較「精準」的掌握房價。 未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若考量行政機關作業能量，訂

附錄二 歷次工作會議、2 場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
身實務辦理經驗提供研析建議。	定大量估價機制以減少負擔或有其必要性，惟基於詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確，故建議主管機關於決定變更補償費金額時，仍應委託不動產估價師查估單位土地價格之市價。詳見期末報告書附錄三。

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
一、本案既有可建築用地樣態之範圍歸納分析方式 (一) 本案邀標書原係以規劃技術考量，建議將本署透過圖資盤點位於國保1之可建築用地，先行歸納分析後再研訂區域因素、個別因素（邀標書原載明區域條件、宗地條件），惟經考量受託單位作業能量及估價實務，爰於第4次工作會議決議採單軌方式進行，即類型化勘估標的之特性，並應於區域因素就國保1、莫拉克特定區域、活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納土地特性差異，新增「環境條件」。惟查本次受託單位所提資料並未依上開決議修正，請受託單位應再予補充並提下（第8）次工作會議討論。 (二) 承上，依第1場座談會與會委員建議，因現行非都市土地可建築用地之編定方式、區位條件及管制內容均不相	一、 (一) 經重新審視，已將「環境條件」納入區域因素之比較項目中。詳見第8次工作會議議程附件5第38頁~40頁、附件6第46頁、第47頁、第51頁、第52頁、第59頁、第60頁、第64頁、第65頁、第72頁、第73頁、第77頁、第78頁。 (二) 經查現行之相關作業規範，以非都市土地開發審議作業規範為例，即分為總編、專編，於專編即針對住宅社區、高爾夫球場、.....農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃、太陽光電設施等類型之開發行為訂定相關作業規範。因不同之開發行為有其不同之開發應

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
同，建議應按非都土地可建築用地編定類別，例如甲種建築用地、乙種建築用地……分別建立應考量之區域因素、個別因素項目以及建議調整率，且應將國保1劃設指標、莫拉克特定區域劃設條件、是否位於活動斷層兩側一定範圍……等項目新增為「環境條件」，並比照其他條件明定細項及提出建議調整率。 (三)有關區域因素之主要項目「土地使用管制」，受託單位建議內容為「都市計畫(內、外)」，惟本案變更補償費估價範疇均為非都市土地，該項目內容是否應修正為各使用地之容許使用項目等土地使用管制規定，請受託單位再釐清。	注意事項，故該等作業規範係針對不同之開發行為分別訂定開發審議作業規範。惟於不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之不同進行各修正細項之調整。亦即甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地雖有不同之容許使用項目、許可使用細目，於估價實務上係以住宅用地類型之比較項目進行比較法之區域因素、個別因素調整。詳見第8次工作會議議程附件5第30頁~31頁。 (三)有關規劃團隊所建議之區域因素主要項目「土地使用管制」，規劃單位建議內容為「都市計畫(內、外)」，係考量於土地徵收估價作業實務上，若比準地所在同一供需圈之近鄰地區或類似地區內同質性高之比較案例較為鮮少，則可能以都市計畫內之土地作為非都市土地之比較案例。經考量本案變更補償費估價範疇均為非都市土地，且於個別因素已針對不同之使用地類別進行「土地使用管制」之比較，故該項區域因素比較項目將予以刪除。詳見第8次工作會議議程附件5第38頁。
二、本案辦理可建築都市價補償查估作業之勘估標的選取緣由、預定辦理方式及流程，請受託單位依照本次會議資料研	二、於第8次工作會議議程已就3種類型中，各擇1處進行案例操作，包括「嘉義縣新港鄉水仙段460地號土地(一般農業區甲種建築用地)」、「臺中市神岡區新興段470地號(鄉村區乙種建築用地)」、「梅山鄉生毛樹段527-1、527-10地號等2筆土地(風景區丙種建築用地)」，相關之估價

第7次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
討論事項	
提之10處勘估標的，併同討論事項一修正內容，選擇3處（各類型1處）進行案例操作，提下（第8）次工作會議討論。	成果摘要詳見第8次工作會議議程附件6第43頁～第81頁。

(九)第8會議結論辦理情形回應對照表

第8次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、前次工作會議回應處理情形已納入本次會議討論，原則洽悉。	--
二、有關本案期末報告及總結報告初稿階段之履約期限，因110年8月25日第1場座談會與會專家學者所提建議眾多，各項建議議題涉及「實施國土計畫所受損失補償辦法」有關條文之大幅修正，包括計算方式、申請時限、註記、大量估價等，與原邀標書委辦重點為變更補償費計算方式有所不同；又本案須召開2場專家學者座談會，惟因應疫情及本署可排會時間有限，後續可能未及於期末報告書或總結報告書初稿繳交時限前完成。考量前開事由非屬可歸責於廠商，爰請受託單位評估合理作業期程後，來函申請展期。	二、有關履約期限展延事宜，本案前於110年8月25日召開第1場座談會，因與會專家學者所提建議議題涉及「實施國土計畫所受損失補償辦法」有關條文之大幅修正，包括計算方式、申請時限、註記、大量估價等，與本案原邀標書委辦重點為變更補償費之計算方式有所差異，需時再行詳細研析；又依本案邀標書規定應召開2場專家學者座談會，剩餘1場座談會因應疫情及貴署可排會時間有限，可能未及於期末報告書或總結報告書初稿繳交時限前完成，故規劃團隊經評估合理作業期程後，已於110年10月28日函請貴署同意變更履約期限，將原需提送期末報告書之期限由自簽約日次日起300日曆天內展延至自簽約日次日起375日曆天內（民國111年01月15日前），並將原需提送總結成果初稿之期限由自簽約日次日起350日曆天內展延至自簽約日次日起425日曆天內（民國111年03月06日前），後續經機關發文日核定次日起15日曆天內再提送總結報告書定稿本及光碟。 另貴署已於110年11月12日依營署綜字第1100083834號函通知規劃團隊，為使研究成果周延，貴署同意於不增加總經費原則下，全案履約期限調整為440個日曆天內（審查期間不計工期），依展延後履約期限如期繳交相關成果。

第8次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
一、修正後之變更補償費申請起始日、變更補償費價格日期、價格日期調整方式、變更補償計算方式是否需予以簡化。 (一) 會議資料P.12，針對變更補償費之申請時效，係引用行政執行法第41條規定，惟變更補償費性質與行政執行損失補償性質是否相同，又請求權有無其他較長時效規定，請再參考其他法令（例如行政程序法）再予研析補充。 (二) 會議資料P.14~P.15，有關受託單位建議應計算自國土功能分區圖公告之日至書面通知變更補償費領取日之利息，因本辦法第13條已明定屆期未領取補償費依法提存之規定，且未申請變更補償費者，亦將於土地使用管制規定允許其從事原來使用或妨礙目的較輕使用，爰針對國土功能分區圖公告之日至書面通知變更補償費領	一、 (一) 行政執行係指公法上金錢給付義務、行為或不行為義務之強制執行及即時強制，與變更補償費係因行政機關訂定相關法規命令而產生之情形有別，另依行政程序法第131條規定：「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因5年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因10年間不行使而消滅。故經重新審視後，已將前次工作會議資料P.12有關引用行政執行法第41條規定之部分予以刪除。詳見第9次工作會議議程附件二第8頁~9頁。 (二) 以土地徵收條例為例，其第26條第1項、第2項規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，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。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應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。前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。」依前述「保管專戶儲存之補償費應給付利息」之規定可知，其給付個別土地利息之期間係始於土地徵收補償費儲存至保管專戶後，非始於個別土地得由興辦事業之需地機關依相關法令進行徵收程序，蓋興辦事業之需地機關得依相關法令進行徵收程序時，仍尚未取得該個別土地。故經重新審視後，主

第8次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
取日，前開期間得否請領利息且有無必要於本辦法規定，請受託單位再評估；又依本辦法第13條及提存法第12條、提存法施行細則第37條等規定，變更補償費經提存後仍得依法計息，相關規定請再補充研析。 (三) 會議資料P.16，受託單位經參考專家學者座談會對於價格日期之建議，於修正條文提出公式修正建議，惟本次會議資料未有公式修正之說明，應予補充。	管機關於發放變更補償費時，應無須加計國土功能分區圖公告之日至書面通知所載變更補償費領取日時之利息。另參照本辦法第13條及提存法第12條、提存法施行細則第37條，申請人應於主管機關以書面通知變更補償費領取日起90日內領取變更補償費，屆期未領取者，依法提存，且提存金應給付利息，以實收之利息照付，於聲請取回或領取提存款時，由聲請人逕向該管法院所在地代理國庫之銀行請求計算給付。詳見第9次工作會議議程附件二第9頁~11頁。 (三) 財產權為憲法所保障之基本權，此為憲法第15條所明定。本於財產權之社會義務性，憲法第23條規定國家基於公共利益之必要，得以法律限制之。因國家或行政機關合法行使公權力，致人民遭受特別犧牲者，應給予損失補償，始符憲法保障人民財產權之意旨(司法院釋字第400號及第440號¹⁰²參照)。而釋字第747號解釋亦基此認為因公共事業「穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲……者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。」綜上，國家基於公共利益之必要，得以法律限制人民之財產權。依本辦法原第11條公式進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，且差距達5年以上。考量本案第1場座談會多數與會委員認為國土功能分區及使用地依國土計畫法第22條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，土地所有權人即可知其是否有損失，爰建議應以國土功能分區圖公告之日作為價格日期。經重新審視後，已補充公式修正之說明。詳見第8次工作會議議程附件二第11頁~14頁。

¹⁰² 釋字第440號解釋諭示：「國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」

第8次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
二、受領變更補償費或依法提存之註記、登錄操作程序 會議資料P.21，有關受託單位建議修正本辦法第12條新增註記規定，新增條文建議調整至第3項；又辦理程序部分，直轄市、縣（市）主管機關經通知變更補償費金額及領取日期後，即可將相關資訊登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區資訊管理及證明核發系統，請作業單位協助受託單位調整新增條文文字。	二、有關本辦法第12條新增登錄之規定，於修正後已調整至該條文第3項；另經重新審視，考量直轄市、縣（市）主管機關經通知變更補償費金額及領取日期後，即可將相關資訊登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區資訊管理及證明核發系統，故將此新增條文文字修正為「直轄市、縣（市）主管機依第一項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應將核發之公文日期、文號等資訊依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。」。
三、本案是否應研訂大量估價機制 受託單位本次研提資料係說明電腦大量估價之案例，惟請受託單位再針對本辦法施行後，未來縣市政府實務上可能遭遇之查估情形，併同本議題資料提出大量估價案件之處理程序建議，納入期末報告書說明。	三、電腦輔助大量估價（CAMA）是利用電腦輔助提供標準化程序，來進行大量不動產估價，屬於估價方法中比較法之範疇。在現實生活中，存在一些需要同時對大量不動產進行估價的經濟活動，包括政府部門為了課稅目的而對全體不動產進行價格評估；或金融機構為了發行不動產抵押擔保證券（MBS）或對整批不量資產拍賣時，必須對資產內所有不動產進行估價。關於大量不動產的估價，在時間與經費的考量下，較不適用單一物件估價的作業模式。因此，應用電腦來協助進行大量不動產估價的做法，成為解決前述問題的重要方向。大量估價之方法，確實具有方便、快速、客觀之優點，惟不動產估價過程並非僅需以比較法進行評估即可，尚須依照勘估標的之產品屬性，運用其他估價方法進行價格評估。 未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若考量行政機關作業能量，訂定大量估價機制以減少負擔或有其必要性，惟基於

第8次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
	詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確。
四、本案既有可建築用地樣態之範圍歸納分析方式 (一)本議題經歷次工作會議討論，重點應呈現國土保育地區或農業發展地區之劃設條件，如何轉化為區域因素，且其參考之調整率及與各使用地之關連程度為何，應有詳細說明。 (二)針對受託單位回應有關區域因素、個別因素之分類，係參考土地徵收補償查估以住、商、公、農、其他等類別予以分類，請再補充說明區域計畫及國土計畫之使用地如何對應至前開類別及其對應之合理性，並應就各類別提出應予考量之區域因素、個別因素詳細項目及其理由，以及詳述各項建議之調整率或比較方式，提下(第	四、 (一)及(二)本案邀標書原係以規劃技術考量，建議將本署透過圖資盤點位於國保1之可建築用地，先行歸納分析後再研訂區域因素、個別因素(邀標書原載明區域條件、宗地條件)，惟經委託單位考量受託單位作業能量及估價實務，爰於第4次工作會議決議採單軌方式進行，即類型化勘估標的之特性，並應於區域因素就國保1、莫拉克特定區域、活動斷層兩側一定範圍等樣態歸納土地特性差異，新增「環境條件」。於進行「環境條件」因素調整時，將考量勘估標的與比較標的所屬環境條件之差異性，考量其係位於何種環境敏感地區內，再進行適宜之「環境條件」調整。 另於不動產估價實務上，於進行勘估標的之區域因素調整、個別因素調整時，需按用地別之類型進行各修正細項之調整，即依用地別之類型(依住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地、其他用地等進行分類)進行各修正細項之調整。詳見第9次工作會議議程附件四第17頁。 經比對區域計畫及國土計畫之使用地與前開住、商、公、農、其他等類別之關連性後，已將區域計畫及國土計畫之使用地區分為住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、公共設施(E)、遊憩(F)、農業(G)等7種類別，並就各類別提出應予考量之區域因素、個別因素詳細項目及建議之調整率。詳見第9次工作會議議程附件四第25頁~29頁、附件六。

第8次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
9) 次工作會議討論。 (三) 有關會議資料 P.32~P.37 ，彙整國土保育地區第1類劃設條件對應之目的事業法及其損失補償規定，該表研析之目的為何，重點是否係協助釐清目的事業法或本法補償之競合情形，請再補充說明。	(三) 有關前次會議資料P.32~P.37，彙整國土保育地區第1類劃設條件對應之目的事業法及其損失補償規定之表格，係就國土保育地區第一類劃設條件之參考資料（規定於國土功能分區圖繪製作業辦法草案）、劃設參考指標（規定於國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊）、法規規定或參考資料來源、相關說明或法規相關規定內容、損失補償規定等相關內容進行比對，有關該表研析之目的為協助釐清目的事業法與本法補償之競合情形。詳見第9次工作會議議程附件四第17頁~24頁。
五、請受託單位參考作業單位於會前提供「編定為非可建築用地之優先順序」，並參考「優先順序1-1」類別之土地清冊（作業單位會後提供），再擇取適當案例，併同討論事項四之修正成果，進行案例查估，提下（第9）次工作會議討論。	五、依作業單位提供之「編定為非可建築用地之優先順序」，「優先順序1-1」類別為「國土保育地區第一類，且位屬水庫集水區、公有、尚未開發建築利用之建築用地」。經參考作業單位提供之「優先順序1-1」類別之土地清冊，本次工作會議係就「桃園市大溪區大鶯段979地號土地（乙種建築用地，分類屬於住商（A））」、「苗栗縣大湖鄉新開南段707、708、709、710地號土地（丙種建築用地，分類屬於住商（A））」、「桃園市龍潭區永福段2714地號（丁種建築用地，分類屬於工業（B））」、「桃園市復興區高遠段592地號土地（遊憩用地，分類屬於遊憩（E））」等4處進行案例操作。相關估價成果摘要，如第9次工作會議議程附件5。有關該4處之完整估價報告書內容則於該次會議另行檢附電子檔供貴署參考。

(十)第9次會議結論辦理情形回應對照表

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
報告事項	
有關回應處理情形原則 洽悉	--

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
一、變更補償費申請起始日、變更補償費價格日期、價格日期調整方式 (一)會議資料P.12~P.14，有關實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱補償辦法）第11條建議修正條文之說明欄內容，其中「參照行政執行法第41條」等文字，因本議題說明內容已修正為參考行政程序法規定，前開文字請配合修正；另說明欄涉及變更補償費是否給付利息等內容，因與條文修正內容無涉，建議無須納入說明欄。 (二)本議題其餘內容均已參考第1場座談	一、 (一)經重新檢視，已將前（第9）次會議資料P.11~P.14之說明欄位中之文字說明修如下： 一、為使原第一項第一款之計算公式定義更為明確，於第一項第一款酌作文字修正。 二、依原第一項第一款公式進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，差距達五年以上(全國國土計畫業經行政院於一百零七年四月二十七日院臺建字第1070172823號函核定，內政部並於一百零七年四月三十日公告實施。按本法第四十五條規定，直轄市、縣(市)國土計畫應於一百一十年四月三十日前公告實施，國土功能分區圖應於一百十四年四月三十日前公告實施；按本辦法第十條規定，土地所有權人得於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日（一百十五年五月一日）起，向直轄市、縣(市)主管機關申請變更補償費。故二者之價格日期時間點差距達五年以上。)國家基於公共利益之必要，得以法律限制人民之財產權。另參照行政程序法第一百三十一條第一項，公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因五年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅。國土功能分區及使用地依國土計畫法第二十二條規定公告後，即確認個別土地是否變更為非可建築用地，土地所有權人即可知其是否有損失，爰於原第二項明訂以國土功能分區圖公告之日為價格日期，並酌作文字修正。 (二) --

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
會及工作會議意見修正，原則同意。	
二、受領變更補償費或依法提存之註記、登錄操作程序 (一) 依本部地政司訂定「土地參考資訊檔作業要點」第4點規定，登錄於土地參考資訊檔之相關內容應符合該要點所訂參考事項類別代碼表，建議本案應協助研議應載明於參考資訊檔之文字內容，並就前開代碼表提出修正建議。 (二) 會議資料P.16，有關受託單位建議補償辦法第12條增訂第3項，該項建議條文用語例如「逕向」、「逕行」等，建	二、 (一) 經重新檢視，規劃團隊建議可增訂編號D10作為本案之代碼，其土地參考事項類別為「土地所有權人已領取變更補償費或其變更補償費已依法提存相關資訊」。 另於變更補償費由申請人領取前或由主管機關依法提存前，規劃團隊原建議本案應載明於土地參考資訊檔之參考事項內容為「依○○縣（市）○○年○○月○○日○○字第○○號函，本筆土地已由申請人依實施國土計畫管制所受損失補償辦法規定申請變更補償費，並已核准領取變更補償費」或「依○○縣（市）○○年○○月○○日○○字第○○號函，本筆土地已由申請人依實施國土計畫管制所受損失補償辦法規定申請變更補償費，並已核准領取變更補償費。因申請人屆期未領取，已將變更補償費依法提存。」；有關參考事項類別代碼，建議可增訂「D10」作為代碼，其土地參考事項類別則為「土地所有權人已領取變更補償費或其變更補償費已依法提存相關資訊」。詳見第10次工作會議議程附件二第14頁~15頁。 (二) 依土地參考資訊檔作業要點規定，申請將「土地所有權人已領取變更補償費或其變更補償費已依法提存相關資訊」登錄參考檔，係由資料提供機關「逕向」土地或建物所在直轄市或縣（市）政府申請登錄，另直轄市、縣（市）主管機關可本於權責逕行將該等資訊於國土功能分區資訊管理及證明核發系統進

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
議再參考其他相關法令酌修。 (三)本議題其餘內容均已參考第1場座談會及工作會議意見修正，原則同意。	行登錄，故原建議條文「逕向」、「逕行」應無不妥。 (三) --
三、本案既有可建築用地樣態之範圍歸納分析方式 (一)會議資料P.17引用非都市土地開發審議作業規範有關第1級環境敏感地區不得申請開發規定，惟按非都市土地使用管制規則規定，如於原編定之建築用地從事該用地允許之使用，原則得不受環敏區之限制，就前開情形於估價技術上如何反映環敏區之因素，建議再補充說明。	三、 (一)前(第9)次工作會議議程之會議資料P.17引用非都市土地開發審議作業規範有關第1級環境敏感地區不得申請開發規定，係屬原則性之規定，並非指開發之基地位於第一級環境敏感地區就不得開發，依非都市土地開發審議作業規範總編第9點至第9點之2規定，仍有相關例外規定(亦即仍可進行開發)。參照非都市土地開發審議作業規範總編第2點，非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以該規範為審查基準。 綜上，前(第9)次工作會議議程之會議資料P.17所引用前述資料之原意，係指開發面積達一定程度以上之非都市土地，其申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，除其他法令另有規定者外，應以非都市土地開發審議作業規範為審查基準，原則上，該等申請開發之基地不得位於第一級環境敏感地區，惟仍有相關例外規定。本案所屬宗地面積多較小，多未屬前述情形，若符合全國國土計畫對於環境敏感地區之土地使用指導原則之相關規定，可於原編定之建築用地從事該用地允許之使用，原則上得不受環境敏感區之限制。

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
(三) 會議資料P.19~P.24彙整國保1劃設條件對應之相關法令及其損失補償規定，該表與本議題之關聯性為何，如係為釐清何者應由目的事業主管法令補償、何者應由補償辦法補償，建議應補充總結分析說明。	另依前（第9）次工作會議議程之會議資料P.18之說明，經依國土保育地區第一類劃設條件之參考資料進行套疊後劃設為非可建築用地之既有合法可建築用地，其於劃設之前即位於「自然保留區」、「野生動物保護區」、……、「一級海岸保護區」或「國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區」等第一級環境敏感地區，若其非屬前述申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，其於劃設為非可建築用地之前仍可依該既有合法可建築用地之使用地類別進行土地使用管制。 經重新審視，前（第9）次工作會議議程之會議資料P.17引用非都市土地開發審議作業規範有關第1級環境敏感地區不得申請開發規定之描述方式易造成誤解，該等資料之描述方式將依本項會議結論辦理情形之回覆內容進行修正。修正後之內容詳見附件三第19頁。 另依前（第9）次工作會議議程之會議資料P.25，已將環境敏感地區之影響，於「環境條件」比較項目進行調整。 (二) 前（第9）次工作會議議程之會議資料P.19~P.24之「國土保育地區第一類劃設條件參考資料之相關法律規定、補償規定」彙整表，係為說明依現行相關法令，何者應由目的事業主管法令補償、何者應由補償辦法補償。經重新審視，已予以補充總結分析說明。詳見第10次工作會議議程附件三第20頁~26頁。

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
(三) 會議資料P.25有關坡度、環境敏感條件等論述內容，針對環境敏感地區之相關條件，是否已納入區域因素考量及如何評估，請受託單位再補充相關文字論述。 (四) 會議資料P.28~P.29 本案建議之區域因素、個別因素分類彙整表： 1.就使用地對應之類別，其中特定產業用地因屬有條件始得從事工業使用，直接對應至工業(B)是否妥適；交通用地多為交通事業複合商業使用，對應至工業(B)是否合理；又受託單位建議無須增列「公共設施」類別，惟學校、衛生醫療、環保…等公共設施性質與住商、工業等仍有差異，不增列公共設施性質之理由為何；生態保護、國土保安、水利等用地對應至農業(F)，會否有價值高估之問題，有無增列「國土保安」等類別之必要。	(三) 經重新檢視，已將環境敏感地區之相關條件納入區域因素考量，並增加相關文字說明。詳見第10次工作會議議程附件三第27頁~33頁。 (四) 1.特定產業用地屬有條件始得從事工業使用，供特定工業設施使用。惟其仍屬工業類型，故建議進行特定產業用地之區域因素及個別因素分類時，仍將其歸屬於工業類型。 另以規劃團隊於今年5月承作財政部國有財產屬中區分署委託之估價案為例，該案件已經審核通過，土地係屬農業用地（包含都市計畫內之農業區土地、都市計畫外之農牧用地），現況於土地上有工廠坐落，已依工廠管理輔導法之規定申請訥管，將來有機會依特定工廠登記辦法取得特定工廠登記及取得土地及建築物合法使用之證明文件。該等不動產若可取得土地及建築物合法使用之證明文件，其土地即屬前述特定產業用地。規劃團隊於依比較法進行區域因素及個別因素調整時，所採用之比較項目類型，即屬工業類型。另採工業類型進行比較，並非指特定產業用地之價格與產業用地之價格相近，僅係指二者於依比較法進行區域因素及個別因素調整時，所採用之比較項目同為工業類型。 另交通用地多為交通事業複合商業使用，惟仍有可能僅屬於交通事業（鐵路、公路、道路、捷運系統等）之軌道或道路範圍。經經重

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
2.綜上，有關類別名稱以及對應之使用地，建議再檢視各類使用地之使用性質，調整對應至適當之類別，且若有特殊情形（例如特定產業用	新檢視，已將交通用地納入住商(A)或工業(B)之範疇。 另於實務上，公共設施(E)類型（例如非都市土地使用管制規則中之交通用地、殯葬用地、特定目的事業用地等）於進行比較法估價時，多難以找到同屬公共設施(E)類型之比較標的進行比較，係依該公共設施(E)類型之不同，分別挑選住商(A)或工業(B)類型之比較標的進行比較。另以不動產估價技術規則第97條中後段之規定，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。實務上因市場上鮮有公共設施保留地或公共設施用地之交易案例，於公共設施用地及公共設施保留地之估價方式多以後者為主。經重新檢視，建議無需增列「公共設施」類別。 另於實務上，進行水利用地、生態保護用地、國土保安用地等用地之估價時，多難以找到同屬水利用地、生態保護用地、國土保安用地之案例，於進行區域因素及個別因素分類時，係將其歸屬於農業類型。另採農業類型進行比較，並非指水利用地、生態保護用地、國土保安用地等用地之價格與農業用地之價格相近，僅係指於依比較法進行區域因素及個別因素調整時，水利用地、生態保護用地、國土保安用地等用地所採用之比較項目同為農業類型。 2.有關類別名稱以及對應之使用地，詳見第10次工作會議議程附件三第33頁~37頁。有關各類型之註記內容，已於評價基準明細表之表頭註記適用之對象，詳見第10次工作會議議程附件6所檢附之各類型評價基準明細表。另各類別之區域、個別因素之比較項目，係綜整實務上各類型之區域因素、個別因素比較項目而來。

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項 地對應至工業(B))，亦應協助研擬必要之註記內容；此外，進行分類後，各類別之區域、個別因素之差異，亦應補充說明。 (五) 本案為變更補償費查估作業之先期示範研究，相關研究內容將作為後續變更補償費實際查估之參考，爰請受託單位應綜整本案操作上所遭遇之各類問題、估價技術上應考量之相關因素等，並據以研提建議解決方式，以利後續各不動產估價師參考。 (六) 另請受託單位針對財政部國有財產署或不動產估價師公會近期針對估價技術之相關研究成果，適度納入本案參考引用。	(五) 及(六) 本案辦理可建築用地市價補償查估作業係以國土保育地區第一類，且位屬水庫集水區、公有、尚未開發建築利用之建築用地為優先選取對象，並已選取四處進行案例操作。另有關規劃團隊針對財政部國有財產署或其他單位委託之估價成果、不動產估價師公會近期針對估價技術之相關研究成果納入本案參考引用之說明，詳見第10次工作會議議程附件四第38頁~43頁。
四、本案辦理可建築用地市價補償查估作業之現行市價補償查估作業成果 (一) 有關會議資料附件5查估案例： 1. 查估案例之區域因素、個別因素比較	四、 (一) 1. 經作業單位針對查估案例之區域因素、個別因素比較項目，與前(第9)次工作會議議程之會

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
項目，與附件6有部分前後不一致，建議再確認；另就宗地個別條件之「允建」容積率，係指法定容積或該宗地按各類法令得興建之總容積，建蔽率是否亦應比照，請受託單位再確認。 2.各查估案例之勘估標的，受託單位按使用地類別不同而使用不同之估價方法組合，並就各方法之權重亦有不同設計，是否有提出通案性建議納入作業規範之必要，請受託單位參考其他各類估價範本或作業規範之內容，再予評估。	議資料附件6重新檢視比對，已就前後不一致之處進行調整；另就宗地個別條件之「允建」容積率，係指該宗地按各類法令得興建之總容積。經重新檢視後，為有一致之比較項目，已將比較項目中之「允建容積率」修正為「法定容積率」。另重新檢視後，已將比較項目中之「建蔽率」加上「法定」二字。詳見第10次工作會議議程附件6所檢附之各類型評價基準明細表。 2.經參考「33. 游適銘，2009，不動產估價最終估值之形成一權重模式、估值差異與市場景氣之影響，國立政治大學博士論文，台北。」，國外文獻（如Hodges於2007年提出）認為估價最初在於創立三分法(trichotomies)，即三種財產分類（服務性、市場性及投資性）及三種價值（自有、市場、投資）。勘估標的如屬限定市場或特殊目的之財產（如非商品化住宅），則最信賴成本法；如屬商品化具交易市場性產品（如商品化住宅），則最信賴比較法；如屬可供投資之收益性產品（如大樓店舖），則最信賴收益法。 參考政治大學地政學系名譽教授林英彥先生之觀點，其認為在房地產市場上，通常可分為自用市場、販賣用市場與投資用市場。自用市場之房地產持有時間長，屬最終需要，故適合採用比較法及成本法估價；販賣用市場之房地產持有時間較短，屬於中間性需要，故適合用開發法估價；投資用市場之房地產通常只是一時保有，因此宜採用折現現金流量法進行估價。 綜合以上所述，自用市場、販賣用市場與投資用市場等三種不同市場各有其最信賴、適合之估價方式，惟最信賴、適合並不代表最終僅選用某一種方法之估價即可，若僅選用某一種方法之估值，不僅忽略關聯

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
	(correlation)，更誤認三種方法之一得單獨完成而不需將所有因子整合。故三種不同市場除依最信賴、適合之方式進行不動產估價，尚須針對市場中各不動產之特性選擇其他適合之估價方式，再依不動產估價技術規則第15條之規定決定其價格。故針對各方法權重之不同設計，因應不同產品性質當可酌依前述原則選用較為適當之估價方法組合。 另關於各方法之權重取捨，以住商類型中之乙種建築用地為例，勘估標的之使用地類別雖通常可依其性質而有較通案性的估價方法組合可供選擇，乙種建築用地依其性質在估價實務上通常係以比較法及土地開發分析法作為估價方法，惟其權重之衡量即便是同一種使用地類別亦會因勘估標的所在之區域環境或個別條件之不同而有所差異；就比較法而言，該筆乙種建築用地所在區域之不動產市場活絡程度、案例數量多寡、案例替代性高低在在皆影響了比較法對於本案的適用程度；土地開發分析法亦是如此，當地之新成屋建案交易市場是否活絡、勘估標的個別條件之開發適宜程度等皆對該標的於土地開發分析法之適用性高低有著相當程度之影響。茲以第8次工作會議時評估之臺中市神岡區新興段470地號土地與苗栗縣大湖鄉新開南段707、708、709、710地號等4筆土地為例，該2案之勘估標的同為乙種建築用地，所採用評估變更前土地價值之估價方法同為比較法與土地開發分析法，惟最終賦予兩估價方法之權重有所差異。前者為比較法與土地開發分析法各50%，後者為比較法100%，土地開發分析法0%。不同估價方法於決定價格時所賦予之權重，應就該標的所採用不同估價方法之價格形成過程之適宜性、可信度及是否能充分展現價格形成因素等事項進行考量。故雖同屬乙種建築用地，且所採用之估價方法亦

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
3.查估案例第1案（桃園市大溪區大鶯段）考量土地臨路條件，另外選取比準地進行比較法與土地開發分析法之計算，前開比準地與勘估標的、比較標的之關聯性，案例選取之考量因素，以及價格如何決定，請受託單位再補充說明。	同，惟該2案於評估過程中之案例蒐集過程與比較結果均受坐落之區域特性及標的個別因素所影響，而需給予不同之權重。且經參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會所訂定之第二號公報 -「敘述式不動產估價報告書範本」、臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本、臺中市容積代金價值計算土地估價報告書範本等不同類型之不動產估價報告書範本內容，皆並無針對權重比例給予通案性之建議。 綜上所述，規劃團隊建議應賦予不動產估價師針對前述不同情形酌予衡量估價方法間之權重比例，不應提出過於侷限之通案性建議納入作業規範。 3.考量查估案例第1案（桃園市大溪區大鶯段）之土地臨路條件並未直接臨路，由於當地區域鮮少具參考性之收益實例，實不適宜採用收益法；又因未直接臨路，依《建築法》第42條規定「建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣(市)主管建築機關統一規定。」而所謂的「建築線」就是計畫道路的邊界，也常被用來稱為基地與計畫道路之間的境界線，有「基地與道路的連結」之意，也就是說，必須要有建築線才能蓋房子，而因未直接臨路，亦無法採取土地開發分析法進行評估；故綜上所述，將只能採用比較法。依不動產估價技術規則第14條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」就估價實務而言，雖可在報告中敘明原因後僅以一種估價方法進行評估，惟為考量合理價格之推估，規劃團隊係依現行估價實務上之作法，先選取一與勘估標的面積、形狀、寬度、深度、使用性質或使用管制等條件相同或相近且可供開發建築使用之土地（桃園市大溪區大鶯段

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
(二)有關會議資料附件 6 各類別應考量之區域因素、個別因素比較項目及建議之調整率： 1.有關各類型之區域及個別因素之關聯性為何、如何挑選，各比較項目之調整率如何設定，調整率之正、負值如何納入價格計算，「最大影響範圍」之定義及如何設定等，就前開內容請再補充說明。	922地號)作為比準地。於評估該比準地合理價格後，再以比準地價格為基礎，比較勘估標的與其土地個別條件優劣，進而推估勘估標的合理單價。 (二) 1.依不動產估價技術規則第25條、26條之相關規定，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。有關現行依不動產估價技術規則規定製作之估價報告書，於比較法之操作上，係由估價師針對個案擬定適宜之比較項目，相關調整率及調整結果需符合前述不動產估價技術規則第25條、第26條之相關規定，於調整之方式，多依不動產估價技術規則第19條、第24條所稱之百分率法，將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整。有關價格計算，不動產估價師應採用三件以上比較標的，以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格，作為勘估標的試算價格，再考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
2.「工業」類型之區域因素評估項目未納入「環境條件」，請補充；「農業設施」以及「農業」等類型是否須考量環境條件；又「遊憩」類型之環境條件僅有「優、普通、劣」等3段，與其他類型不同，請再補充說明。 3.「礦業」類型之區域因素項目設有「產業聚集效益」，「工業」類型是否應納入，請再評估。 4.針對「規劃適宜性」、「地勢傾斜度」、「地方聲望」等項目設定之用意為何，請再補充說明。	價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。 於估價實務上，區域及個別因素係依標的所屬類型進行比較項目之挑選，各比較項目之調整率係在前述規定之範圍內由估價師本於專業進行判斷，另於區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不能大於百分之十五之規定下，若優劣等級設定為5級，各單項比較項目每級距之調整率多設定為1%至3%之間。 2.經重新檢視，已將「工業」類型之區域因素評估項目納入「環境條件」；「農業設施」係供農業之產業價值鏈、休閒農業、農村再生等相關設施使用以及「農業」等類型使用，「農業」係屬變更後之分類類型，建議仍將環境條件納入考量，估價師將來於進行個案評估時，可視需要與否將其納入或剔除，惟考量「農業設施」以及「農業」等類型之土地價格受環境條件影響之程度較其他類型來的小，故將其環境條件之最大影響範圍向下修正；已將環境敏感地區之相關條件納入區域因素考量，並增加相關文字說明，共區分為「優、稍優、普通、稍劣、劣」等5級。詳見第10次工作會議議程附件三第27頁~33頁。 3.經重新檢視，已將「工業」類型納入「產業聚集效益」。詳見第10次工作會議議程附件6第47頁。 4.有關「地勢傾斜度」係以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。另有關「其他」項目之制定，其用意係在於讓不動產估價師可依其觀察與經驗，制定其他適合或需進行之區域因素、個別因素比較項目。本案於模擬案例中所選訂之「如治安、地方聲望等」、「規劃適宜

第9次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
5.「環境條件」如何將環境敏感地區之屬性納入價格評估參考，應有詳細說明。 6.針對附件6建議得分別按區域因素、個別因素，製作各類型之項目彙整表，以利快速比對各類型比較項目之差異。 (三)本議題請受託單位參考上開意見修正後，再提下(第10)次工作會議討論。	性」係分別為於區域因素、個別因素之「其他」進行之比較項目，並非指一定要進行這兩項之比較，可由不動產估價師依其觀察與經驗，於「其他」項目中，另行制定其他適合或需進行之區域因素、個別因素比較項目。 5.經重新檢視，已將環境敏感地區之相關條件納入區域因素考量，並增加相關文字說明。詳見第10次工作會議議程附件三第27頁~33頁。 6.針對前(第9)次工作會議議程之會議資料附件6中各類型區域因素及個別因素之項目彙整表，詳見第10次工作會議議程附件六第47頁~49頁。 (三)已將該議題提本(第10)次工作會議討論。相關內容詳見第10次工作會議議程附件三第27頁~33頁、附件5、附件6。

(十一)第 10 次會議結論辦理情形回應對照表

第10次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
報告事項	
一、有關受託單位建議，估價時應賦予估價師針對不同情形酌予衡量估價方法間之權重比例，不應提出過於侷限之通案性建議納入作業規範，惟不同估價師所選用之估價方法及邏輯均相異，就估價技術上，2家以上估價師估價之邏輯或評估價格如果差異甚大，估價師法或技術規則有無相關處理機制或程序，或應於補償辦法、作業規範訂定，請受託單位再補充說明。	一、依不動產估價師法第41條，不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之20以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣(市)不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。 另目前在實務上之估價業務執行過程中，若針對某勘估標的同時需有2家以上估價業者進行評估時，皆會有相關協審、襄閱或審查會之機制，因此若不同估價師針對同一勘估標的在權重比例選擇等有邏輯明顯相左之處，相關協審、襄閱或審查委員即會在該次會議中進行提問，承辦之估價師可藉由該審查過程針對權重比例等重要事項進行說明，以利不同估價師就同一標的可以取得共識。
二、針對區域因素、個別因素之比較項目及調整率，受託單位援引不動產估價技術規則第25、26條規定，單1項目調整率如超過15%、總調整率超過30%，則該比較標的應排除適用，惟就估價實務上，是否需設定具重要性且主要應比較之項目，給予較高之調整率，或各比較項目之重要性均相同，建議再補充說明。	二、遵照辦理，經重新檢視各項目之最大調整率，並分別考量各項因子對價格之影響後，已針對部分比較項目之建議最大調整率進行調整。住商類型影響地價區域因素評價基準明細表中，「災害影響」之建議最大調整率已由8%調整至12%；住商類型影響地價個別因素評價基準明細表中，「道路規劃」、「接近市場程度」、「接近聚落程度」、「接近服務性設施程度」、「其他如規劃適宜性等」之建議最大調整率已由8%調整至12%。工業類型影響地價區域因素評價基準明細表中，「海港之便利性」、「交流道之便利性」、「災害影響」、「電力資源」、「產業用水」之建議最大調整率已由8%調整至12%；「汙廢水及廢棄物處理設施」之建議最大調整率已由4%調整至8%；工業類型影響地價個別因素評價基準明細表中，「臨路面數」、「道路規劃」、「接近產業聚落或產業群

第10次工作會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
報告事項	
	聚地區程度」之建議最大調整率已由8%調整至12%。農業設施類型影響地價區域因素評價基準明細表中，「排水之良否」、「地勢傾斜度」、「災害影響」之建議最大調整率已由8%調整至12%；「環境條件」之建議最大調整率已由6%調整至12%；「灌溉排水設施」、「集貨市場」之建議最大調整率已由4%調整至12%；「觀光遊憩設施」之建議最大調整率已由10%調整至8%。礦業類型影響地價區域因素評價基準明細表中，「鐵路運輸之便利性」、「災害影響」、「電力資源」、「產業聚集效益」之建議最大調整率已由8%調整至12%。礦業類型影響地價個別因素評價基準明細表中，「礦種」、「礦產量」之建議最大調整率已由8%調整至12%；「道路鋪設」之建議最大調整率已由8%調整至10%；「接近車站程度」之建議最大調整率已由4%調整至8%。遊憩類型影響地價區域因素評價基準明細表中，「災害影響」之建議最大調整率已由8%調整至12%；「環境條件」、「觀光遊憩設施」之建議最大調整率已由6%調整至12%。遊憩類型影響地價個別因素評價基準明細表中，「臨路面數」之建議最大調整率已由4%調整至12%；「道路規劃」、「規劃適宜性」之建議最大調整率已由8%調整至12%；「接近市中心程度」之建議最大調整率已由4%調整至10%。國土保安類型影響地價區域因素評價基準明細表中，「災害影響」之建議最大調整率已由8%調整至12%；「環境條件」之建議最大調整率已由6%調整至12%。國土保安類型影響地價個別因素評價基準明細表中，「臨路面數」之建議最大調整率已由4%調整至8%。詳見第11次工作會議議程附錄4之附件四。
三、其餘回應處理情形原則洽悉。	--

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
一、討論事項一：受領變更補償費或依法提存之註記、登錄操作程序。 (一)就本次受託單位建議註記於土地參考資訊檔之內容，請再釐清辦理註記之程序，係縣市政府核定變更補償費後即註記，或是申請人領取變更補償費後再註記，並納入期末報告敘明。 (二)有關受託單位研提之土地參考資訊檔登錄文字，建議登錄資訊以縣市政府核定變更補償費之日期及文號為主，並補充「補償費之領取應依該函辦理」等文字，避免申請人尚未領取變更補償費即移轉土地，產生補償費請領資格等疑義。	一、 (一) 遵照辦理。針對註記方式之註記方式、領取補償費時機與相關修法建議等內容之詳細說明與理由，規劃團隊已將詳細內容載於第2場座談會會議議程中(詳見第2場座談會會議議程第7頁)進行說明與修正。依該內容，係於縣市政府核定變更補償費後即註記。 (二) 遵照辦理。經重新檢視，並參考現行實務上於土地參考資訊檔登錄之參考事項內容，於變更補償費由申請人領取前，規劃團隊建議本案應載明於土地參考資訊檔之參考事項內容為「申請人已依實施國土計畫管制所受損失補償辦法規定申請變更補償費，○○直轄市、縣(市)政府已依○○年○○月○○日○○字第○○號函核准領取變更補償費，有關補償費之領取應依該函辦理」。
二、討論事項二：既有可建築用地樣態之範圍歸納分析方式。 (一) P.20~P.25國保1劃設條件相關法律及補償規定彙整表，其中項次C-1涉及國有林地部分，受	二、 (一) 遵照辦理。經重新檢視，考量國有土地如符合補償辦法規定仍應予補償，故已將前次議程第20頁「另國有林事業區內之自然保護區、國土保安區已屬國有，無須補償。」之描述予以刪除。另森林法並無針

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
託單位於「損失補償規定」說明已屬國有無須補償，惟按先前工作會議討論，國有土地如符合補償辦法規定仍應予補償，又國有林地是否係已劃（編）定為森林區林業用地而非屬既有可建築用地應予補償範疇，就該項損失補償規定之說明，建議再釐清確認。 （二）P.26有關受託單位以公告河川區域線內土地為例，建議應參考土地徵收辦理方式，以原未受禁止建築前之使用地類別進行估價，惟按補償辦法第11條立法原意，位於災害類型環境敏感地區土地，其財產權並非因目的事業法令限制而有所損失，經衡酌制度轉換衝擊，始給予30%之政策補償，如前開土地之損失係因目的事業法令規定，則應由目的事業法令優先補	對既有可建築用地指定為「國有林事業區」、「自然保護區」之相關補償規定，故適用本辦法規定補償。 （二）依本辦法第11條第1項第2款之規定，於計算「位於災害類型環境敏感地區」內之既有可建築用地之價值時，應先將其視為非屬災害類型環境敏感地區土地，以本辦法第11條第1項第1款之公式計算後，再以本辦法第11條第1項第2款計算其變更補償費。 前次議程資料第26頁係以現行評估河川區之作法為例，參考土地徵收補償市價查估作業手冊第80頁之規定，都市計畫內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地為河川區，若都市計畫變更前使用分區為住宅區，於區域因素及個別因素分析時皆以住宅用地推估。 故於比較法評估區域因素之「環境條件」時，若勘估標的現況位於災害類型環境敏感地區時，則應先以其非屬災害類型環境敏感地區之條件進行估價，再依30%之政策補償估計其現況屬災害類型環境敏感地區土地時之價格。

附錄二 歷次工作會議、2 場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
償，爰就本段文字請受託單位參考上開立法原意再研析修正。 (三) P.27~P.33「環境條件之調整方式」 1. 本次會議資料將全國國土計畫所定環境敏感地區，依據管制強度給予優劣分級，惟受託單位係如何判斷各環境敏感地區之優、劣等級，請再補充說明。	(三) 1. 於進行區域條件比較項目中之「環境條件」調整時，係以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等5級。所屬環境非屬環境敏感地區(管制等級為第1級)者，定義其於比較項目中之「環境條件」之等級為「優」，其餘「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等優劣等級則係分別位於管制等級為第2級、第3級、第4級、第5級之環境敏感區內。其中管制等級為第2級者為該環境敏感地區之主管法令無明確之限制或禁止開發相關規定，例如「地質敏感區(地下水補注)」、「淹水風險」等；管制等級為第3級者為該環境敏感地區之主管法令雖有限制開發相關規定，惟其管制強度較低者，例如「用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍」、「鐵路兩側限建地區」等；管制等級為第4級者為該環境敏感地區之主管法令有限制開發相關規定，且管制強度較高者，例如「礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區」、「野生動物保護區」等；管制等級為第5級者為該環境敏感地區之主管法令有禁止開發、禁止建造工廠或房屋等相關規定，例如「溫泉露頭及其一定範圍」、「特定水土保持區」等。詳見詳見第11次工作會議議程附錄4第30頁。

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
2.又如「水庫蓄水範圍」土地原則不得開發利用卻列為第4級、「森林」仍有例外得使用情形卻列為第5級，請歸納各環境敏感地區之限制情形，依照限制情形予以分級。 3.就彙整表之整理方式，是否得按照主管法令性質予以分類，請併同考量。	2.經查「水庫蓄水範圍」之相關管制內容為：於水庫蓄水範圍內施設建造物，應申請主管機關許可。於蓄水範圍內為下列使用行為，其行為人應向其管理機關（構）申請許可：1.施設建造物。2.變更地形地貌。.....5.水域、水面使用。6.其他影響水庫水質、水庫營運安全之使用行為。管理機關（構）應於蓄水範圍內重要設施周圍劃定區域限制活動，不受理任何使用行為申請。 考量經向主管機關申請核准後，仍可進行建築開發行為，故編列為第4級。 經查「森林」之相關管制內容為：森林係指林地及其群生竹、木之總稱。依其所有權之歸屬，分為國有林、公有林及私有林。森林以國有為原則。 非經主管機關核准或同意，不得於保安林伐採、傷害竹、木、開墾、放牧，或為土、石、草皮、樹根之採取或採掘。除前項外，主管機關對於保安林之所有人，得限制或禁止其使用收益，或指定其經營及保護之方法。 考量「森林」之相關管制內容，其「森林」範圍內，經主管機關核准或同意後之開發行為僅侷限伐採林木、採取或採掘低強度之使用，非可進行建築等較高強度之開發，故編列為第5級。 3.考量現行於內政部營建署城鄉發展分署建置之國土規劃地理資訊圖台上查詢標的所屬之環境敏感條件時，圖層分類方式為依照不同種類之環境敏感地區進行，另依全國國土計畫所依循之全國區域計畫「環境敏感地區」，按土地資源特性，區分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等5類，並納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定，進行分類排序。考量查詢便利性及各項目屬性分類，故未以主管法令性質予以分類。另參採依相同法令

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
4.綜上，有關環境條件對應環境敏感地區之優劣等級區分方式，請受託單位再考量估價實務需求研議。 (四) P.38~P.43有關可供本案參考之估價案例彙整表，請受託單位依該表歸納估價技術相關重點，例如比較標的選取原則、依照用地類別建議選取之估價方法…等，以利後續納入作業規範提供估價師作業參考。	性質進行分類與排列之建議，已將如「文化資產保存法」所涉及之環境敏感地區(古蹟、考古遺址、聚落建築群等)集中排列，以便查詢。 4.遵照辦理。規劃團隊已就前述意見，考量實務操作上之需求酌予調整相關內容，修正成果詳見第2場座談會會議議程第12頁至14頁、該議程之附件三、第11次工作會議議程附錄4第30頁。 (四) 選取之估價方法應考量勘估標的之土地使用法規、最有效使用原則與近鄰地區土地使用特性，並依內政部頒布之「不動產估價技術規則」中規範之估價方法選取。並於報告書中敘明考量使用該方法之緣由。 另參照不動產估價技術規則第12條，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：1.實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者；2.與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者；3.與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者；實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。另估價方法則需視勘估標的之類型決定之。詳見第11次工作會議議程附錄2第24頁至25頁。
三、討論事項三：區域因素、個別因素之比較項目及評價基準 (一) 有關區域因素之「環境條件」請受託單位再依照討論事項二修正情形，補充該項目之文字敘述，使估價師了解該項目比較之方式及用意；又位於	三、 (一) 於計算「位於災害類型環境敏感地區」內之既有可建築用地之價值時，應先將其視為非屬災害類型環境敏感地區土地，以本辦法第11條第1項第1款之公式計算後，再以本辦法第11條第1項第2款計算其變更補償費。亦即勘估標的現況位於災害類型環境敏感地區時，則應先以其非屬災害類型環境敏感地區之條件進行估價，再依30%之政策補償估計

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
環境敏感地區之土地，如已依比較法按照不同環境條件修正勘估標的價格，後續再依補償辦法第11條規定以勘估價格30%計算補償費，有無重複計算之疑慮，請受託單位再補充說明。 (二) 個別因素「國土功能分區分類/非都市土地使用分區」以及「使用地編定類別」如何判定優劣，請再以案例補充說明。 (三) 針對各類型土地所擇定主要項目及細項之原則為何，請受託單位再補充說明，例如工業、農業設施類型土地有考量機場、海港之便利性，為何遊憩類型土地無須比較該項目。	其現況屬災害類型環境敏感地區土地時之價格，無重複計算之疑慮。 (二) 經重新檢視，考量實務上各使用地類別可能因所屬區域案例較少而採用不同使用地類別之實例作為比較標的，甚或以都市計畫內土地作為比較標的，故建議不同類型土地毋須事先訂定優劣等級，而由不動產估價師依實際採用之比較標的與勘估標的之「國土功能分區分類/非都市土地使用分區」以及「使用地編定類別」之情形進行評估比較。 (三) 本案針對各類型土地所擇定主要項目及細項之原則除參考相關著作、已發布之估價報告書範本或公報、實務操作常用比較項目外，亦考量各項目是否對於價格具有實質之影響力，作為擇定項目之主要原則。 以區位理論(location theory)基礎進行考量，若該產業之原料或產品需透過機場或海港等交通設施進行運輸時，通常該原料或產品具有重量重、新鮮度時效性或進出口需求時，則越靠近相關設施之區位越具運輸區位優勢。因工業與農業設施類型土地之使用型態上具有前述之特性，故將相關比較項目納入考量，以反映其區位優劣情形。 另遊憩類型土地使用之目的為休閒遊憩，服務之對象或客群多需透過運具之轉乘後抵達，主要仰賴公路之形式進行移動。因

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
	此於評估比較遊憩類型土地時不將機場、海港之便利性進行考量。
四、討論事項四：本案第2場座談會議程 (一)本次座談會主軸建議以議題2，涉及變更補償費估價技術及實務等相關議題為主，至於議題1建議簡要說明前次座談會結論及處理情形即可，或列為報告事項提供與會委員參考。 (二)請受託單位依照本次討論事項二、三以及歷次工作會議建議事項，研提需請專家學者提供意見之議題，例如用地類型歸納、區域/個別因素選取、示範案例估價成果、查估作業規範草案…等，並應明確說明探討重點為何，俾利討論聚焦。 (三)第2場座談會原則預定111年1月11日(二)下午舉行，並以邀請第1場座談會出席委員為主，以利本案研究內容延續，請受託單位加速完成議程及委	四、 (一)遵照辦理。本案第2場座談會議程已依此原則進行製作。 (二)遵照辦理。規劃團隊已就「有關使用地類別以及對應之區域因素、價格因素歸納分析方式，是否妥適」、「本案研擬變更補償費查估作業規範內容是否妥適，有無其他應補充、修正之處」、「本次規劃團隊所提4處示範案例查估成果，有無應再修正或補充說明之處」、「針對變更補償費查估作業，就估價技術上有無其他應再研析之課題」等四大項目訂為第2場座談會之主要討論重點事項。 (三)遵照辦理。已於111年1月3日提交擬定議程資料予貴署進行確認。

第10次會議結論內容	規劃團隊回應前次會議結論辦理情形
討論事項	
員邀請後送作業單位確認。	

(十二)第 2 場座談會會議結論辦理情形回應對照表

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
議題一：有關使用地類別以及對應之區域因素、個別因素歸納分析方式是否妥適 一、吳理事長國仕 (一) 有關實施國土計畫管制所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）第 11 條變更補償費計算方式，其中位於災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額，為依非屬災害類型環境敏感地區土地計算所得金額之 30%，前開 30%之依據為何；另按研究團隊規劃，區域因素中之「自然條件」已就各類型環境敏感地區管制程度進行調整，如位於災害類型環境敏感地區土地依本辦法第 11 條規定，以變更補償費金額之 30%計算，是否有重複調整之疑慮，請研究團隊再釐清。 (二) 有關議程資料 P.10 表 2 本案建議之區域因素及個別因素分類類別說明彙整表，其中「農業設施」之分類是否含括非都市土地之農牧用地；又農牧用地或養殖用地於使	一、 (一) 有關位於災害類型環境敏感地區土地之變更補償費金額，為依非屬災害類型環境敏感地區土地計算所得金額之 30%，係規定於本辦法第 11 條。於計算「位於災害類型環境敏感地區」內之既有可建築用地之價值時，應先將其視為非屬災害類型環境敏感地區土地，以本辦法第 11 條第 1 項第 1 款之公式計算後，再以本辦法第 11 條第 1 項第 2 款計算其變更補償費。亦即勘估標的現況位於災害類型環境敏感地區時，則應先以其非屬災害類型環境敏感地區之條件進行估價，再依 30%之政策補償估計其現況屬災害類型環境敏感地區土地時之價格，無重複計算之疑慮。 (二) 考量農業設施用地係供農業之產業價值鏈、休閒農業、農村再生等相關設施使用者，與工業類別、住商類別有別，故建議仍須將「農業設施」之分類予以納入。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
用性質上與國土保安用地接近，考量該表針對農業設施係對應於非都市土地之特定目的事業用地，又表內對於特定目的事業用地之分類，多歸類於工業類別與住商類別，是否有需要增列農業設施類別，建議研究團隊再研析。	
二、林教授旺根 (一) 有關本辦法修正方向原則支持，惟針對立法說明欄位應再重新綜整，閱讀流暢性較為不足。以本辦法第 11 條說明欄第 2 點(議程資料 P.5)為例，國土計畫以及國土功能分區 2 者公告時序不同，應先界定各自公告之時間點後，再論述 2 者公告時間差距對於變更補償價格查估之影響。 (二) 本辦法第 12 條參採前次座談會建議，新增第 3 項將變更補償費資訊	二、 (一) 感謝委員之意見與肯定，經重新檢視後，已依委員之意見對說明欄位之文字敘述說明用詞進行調整，改善閱讀之流暢性。修正後，說明欄位第 2 點之相關文字描述已修正為「全國國土計畫業經行政院於一百零七年四月二十七日院臺建字第 1070172823 號函核定，內政部並於一百零七年四月三十日公告實施。按本法第四十五條規定，直轄市、縣(市)國土計畫應於一百一十年四月三十日前公告實施，國土功能分區圖應於一百十四年四月三十日前公告實施；按本辦法第十條規定，土地所有權人得於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖屆滿一年之次日(一百十五年五月一日)起，向直轄市、縣(市)主管機關申請變更補償費。故依原第一項第一款公式進行變更編定前後價格計算時，二者之價格日期時間點不同，差距達五年以上。國家基於公共利益之必要……」詳見第 11 次工作會議議程附錄 3 之第 27 頁～第 28 頁。 (二) 感謝委員之意見，經綜整各委員之建議，本辦法第 12 條第 3 項修正後之文字為「直轄市、縣(市)主管機關為第

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢系統部分，條文文字建議修正為「直轄市、縣（市）主管機關為第一項之通知時，應將變更補償費金額及領取日期等資訊登錄於土地參考資訊檔及國土分區查詢證明核發系統」，減少文字敘述與前項重複之狀況，同時明確應執行之事項，請研究團隊參考。 （三）本案選擇之示範案例均以建築用地、遊憩用地為主，惟非都市土地之可建築用地尚有其他類別，例如窯業、礦業，甚至宗教使用等，是否增加示範案例以精進本案研究，請研究團隊再考量。 （四）有關附錄二作業規範草案第 5 點（一）「…需以國土功能分區圖公告之日為價格日期…」，前開「需以」文字應改為「應」較為合適。 （五）附錄二附件四各類別應考量之區域因素、個別因素評價基準明細表，各細項所建議之最大影響範圍（例如 8%、12%）係如何訂定，有無評估參考準則，以利	一項之通知時，應將變更補償費金額及領取日期等資料依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。」詳見第 11 次工作會議議程附錄 3 之第 29 頁。 （三）感謝委員意見，本次研究案之主要目的為提供後續進行估價作業前之模擬示範，故優先於提出申請補償可能性較高之使用地類別中進行案例之示範。 （四）感謝委員意見，已將相關用字依委員之建議進行修正。詳見第 11 次工作會議議程附錄 4 第 33 頁。 （五）感謝委員意見，原制定原則係參考不動產估價技術規則第 25 條，應盡可能避免對於區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五之情況產生，於綜整各委員提供之意見回饋後，已針對部分因素最大影響範圍進行

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
後續地方政府實務執行依循。 (六) 本案得否依據不同估價方法，簡要推估未來可能發放之最大變更補償費金額，以作為國土功能分區圖繪製及使用地編定階段政策評估及基金財源評估之參考，請研究團隊再予考量。 (七) 變更補償費若已依本辦法規定將補償費金額及領取日期書面通知申請人，且已完成註記，該土地經買賣移轉後之繼受人本就無法再申請變更補償費；惟土地如未經申請變更補償費即買賣移轉予繼受人，繼受人依國土計畫法及本辦法規定應有權得申請變更補償費。 (八) 本案進行示範案例查估之相關表格，建議得註記僅作為本案例估價時之參考，避免限制其他估價案件採用適當估價方法或評估因素之可能。	調整。詳見第 11 次工作會議議程附錄 4 之附件四。 (六) 感謝委員意見，考量將來各案係以市價進行估價，故較難初步估計未來可能發放之最大變更補償費金額。 (七) 感謝委員寶貴意見。 (八) 感謝委員意見，已於適當處進行註記。
三、游副署長適銘 (一) 議程資料 P.1 背景說明部分，第 3 段「…包括用地類別及對應之區域因素、價格因素訂定內容…」，前開價格因	三、 (一) 感謝委員意見，經重新檢視議程資料 P.1 背景說明部分，前開價格因素原意確為個別因素，已針對相關用字進行修正。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
素是否原意是個別因素。 (二) 議程資料 P.15 表 3，按營建署歸納國保 1 各類型需估價面積達 771 公頃(將水庫集水、斷層、莫拉克等優先納入)，可否由估價師採大量批次估價，以節省地方政府行政程序；另如以本次會議所提 3 案例試算，補償金額仍為百億之多，整體國土永續發展基金(國土計畫法第 44 條成立 5 百億國土永續發展基金)財務可否負擔，可否搭配發展權概念(損失於他處實現利得)。 (三) 附錄二之附件四各類別應考量之區域因素、個別因素評價基準明細表，在「價格修正率」欄位係說明「勘估標的區段」、「比較標的區段」之修正率，請確認前開項目文字是「區段」還是「宗地」。 (四) 有關附錄三示範案例查估成果 1.P.2，四、估價前提(三)價格日期是公告日還是公告之次日?(損失補償辦法第 11 條第 2 項為公告之日)。	(二) 有關可否由估價師採大量批次估價，各地方政府將來可視實際需要決定之；另我國有關發展權移轉多以位於都市計畫區內之土地進行發展權移轉，有其發展權移轉之市場需求，惟本案申請變更補償費之土地多屬深山偏遠地區，週邊土地整體開發強度較都市土地低，採發展權移轉之市場需求性亦較低，應較不適宜依該方法進行補償。 (三) 感謝委員指正，經重新檢視該表制定之用意與內容後，已將勘估標的「區段」與比較標的「區段」修正為宗地。 (四) 1.感謝委員指正，經重新檢視，已針對估價前提之價格日期相關敘述修正為公告之日。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
2.P.2，四、估價前提(五) 估價條件 1.2.不考慮地上物及占用等權利、不考慮地上物(獨立估價原則)，宜分析不考慮之理由，及分析考慮與不考慮對補償之影響。 3.P.3，評估價值結論，範本不應直接寫僅採用一種方法，以免變為常態，仍應回歸不動產估價技術規則第14 條(第九號估價作業通則：採取單一種估價方法之適用情況…屬北市公會通則)。 4.P.9，比較項目修正-40%，與比準表五級多僅修 8%，調整範圍是否相符。 5.P.19，環境條件於比較標的 2、3 皆下修 2%，但比較標的 1 同為山保區丙建，如飲用水保護區下修，因此變數只考慮變更後，是否會增加國土永續發展基金負擔。	2.感謝委員指正，考量地上物已有遷移補償費，故建議評估變更補償費時，應以獨立估價原則進行估價。 3.感謝委員意見，本研究案附錄三示範案例所述之評估價值結論旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。 4.感謝委員意見，經檢視附錄三示範案例查估成果 P9，比較項目修正-40%係以比準地為基礎，針對勘估標的與比準地之條件差異進行修正，因勘估標的未臨路、地勢低窪，難以單獨進行開發，故總修正幅度較大；另比準表之修正係數則為比較標的與比準地之各級修正率，比準地與比較標的均能單獨進行開發行為，故總修正幅度較小。 5.感謝委員意見，針對比較標的 2、3 下修 2%，但比較標的 1 同為山保區丙建卻未修正係因飲用水水源水質保護區等環境敏感區係為現已劃設之地區，非因實施國土計畫管制後所劃設之管制區，故並非係針對變更後之分區進行調整。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
6.P.43，既已強調比較法為主，該頁又敘明比較標的替代性低，是案例蒐集問題(3 個皆為丙建，但勘估為遊憩)，建議更換替代性案例。 (五) 國有財產法及相關法規配合國土計畫法施行，須修正 24 個法令，條文上百條，建議統一修法方式。 (六) 依照行政法院 57 年判字第 472 號判例及最高行政法院 62 年度裁字第 41 號判例，認為公產占用與租約處理屬私權，因此國土計畫法第 32 條：「…對於既有合法可建築用地經依…國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」似應包含各級政府公地主。	6.感謝委員意見，由於該地區實無相近或相似用途之遊憩用地案例可供採用，故本案採管制條件較為相似之丙種建築用地交易案例於比較法進行比較。 (五) 感謝委員意見，惟有關國有財產法及相關法規配合國土計畫法施行等修法問題，非本研究案涉及之範疇。 (六) 感謝委員意見，有關變更補償費之補償範圍包含各級政府公地主。
四、江副理事長晨旭 有關附錄二附件四各類別應考量之區域因素、個別因素評價基準明細表，可否參考內政部土地徵收查估作業手冊附件24，區域或個別因素最大影響範圍，讓各估價師在影響範圍內有彈性作業空間，使估價執行上更能就個案狀況進行調整，請研究團隊再研析。	四、感謝委員意見，本研究案所制定之區域或個別因素最大影響範圍旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。
五、張理事長能政	五、

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(一) 本辦法第 10 條中提到之損失應包含多種不同面向之損失，另第 11 條建議可再更清楚的界定為土地所有權人所受之地價損失。 (二) 有關地上物是否進行補償，依本辦法第 11 條之補償對象與範圍界定為可建築用地變更為非可建築用地之地價損失，原則不影響現況地上物之正常使用及使用之價值，但對於未來預計之開發行為則受到部分限制，故對地上物影響之價差非為因變更所受之損失部分。整體而言，於評估補償費時應排除地上物使用所創造出的價值，才會是非可建築用地之價值，否則維持原使用時之價值將高於非可建築用地之價值。 (三) 針對區域因素、個別因素之調整率不一定需要限制，因為經限制發展之區域相對較外圍，案例較難搜尋且差異較大，建議保留估價上之執行彈性並信任估價專業，容許估價師進行符合個案之調整以利評估。	(一) 感謝委員意見，因本辦法第 11 條主要之討論範疇為相關地價所受損失補償之計算公式，考量提出補償需求申請者必為土地所有權人，綜合上述，因條文所訂定之目的明確，故無需再針對相關定義進行補充說明。 (二) 感謝委員意見，於評估補償費時，已排除地上物使用所創造出的價值。 (三) 感謝委員意見，本研究案所制定之區域或個別因素最大影響範圍旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(四) 有關非可建築用地研究團隊以農牧用地估算國土保安用地的價格，該推估方式是否妥適，現況已有建築是否代表最有效使用，或是應以空地進行探討，針對本案建議應訂定變更補償費估價應判斷之事項、需考慮之因素等評估原則，例如使用權限制、環境改變等，以利估價師掌握估價重點。 (五) 如果研究團隊建議要訂定區域因素、個別因素之建議調整率，可能要更細緻的探討不同分類之間的差異，例如環境條件、坡度、臨路等因素。 (六) 附錄三評估案例 2，此地區鮮有新成屋交易之情形，且以土地開發分析法評估之結果單價僅 466 元/平方公尺，此區域建議不宜採土地開發分析法進行評估。	(四) 感謝委員意見，因模擬案例週邊查無國土保安用地交易案例，故以性質較為接近之農牧用地作為比較案例。本案於模擬案例係以一般較為常見之情形進行評估，將來實務上進行估價之勘估標的若有相關特殊情勢，可由估價師另行依案件之相關特殊內容進行評估。 (五) 感謝委員意見，研究案所制定之區域或個別因素最大影響範圍旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。 (六) 感謝委員指正，考量勘估標的變更前屬山坡地保育區丙種建築用地，為可供進行開發或建築改良之開發型不動產，故除比較法外，亦使用土地開發分析法進行評估。
六、內政部地政司 (一) 會議資料有關本辦法第 12 條修正草案增訂於土地參考資訊檔登錄變更補償費通知及領取資訊部分，本司無意見。	六、 (一) 感謝委員之意見與肯定。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
(二) 討論議題有關變更補償費查估作業規範內容部分，意見如下： 1. 本司前於本案期中審查會議及第1場座談會建議，本案估價技術面逕依不動產估價技術規則辦理土地市價查估即可，毋庸再另訂規範，並建議可視需求洽不動產估價師全國聯合會以技術公報方式辦理之。倘貴署仍認有訂定作業規範之必要，本司原則尊重，惟本案涉及人民財產權損失補償及不動產估價師作業之規範，而作業規範僅屬行政規則位階，仍應留意法律保留原則及有無逾越或牴觸上位法律或法規命令之規定。 2. 使用地樣態分類建議中，農業發展地區內因妨礙農業生產環境致未繼續編定為可建築用地者，擬比照國土保育地區編為國土保安用地1節，考量農業發展地區以農業生產為主，是否宜編為農業生產用地，因案涉國土保育用地及農業生產用地於農業發展地區容許使用項目尚有差異(如得否興建農舍)，亦	(二) 1. 感謝委員之寶貴意見。 2. 感謝委員之寶貴意見。依本辦法現行之規定，依本辦法申請變更補償費之適用對象係指既有合法可建築用地，經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地，而受有損失者。故若變更後仍可供建築，則無法申請變更補償費。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
將影響估價時個別因素之宗地條件比較，建請納入考量。 3.草案第1點明定本作業規範係為規範不動產估價師依本辦法查估市價時所應遵循之作業事項，然第3點第2款、第4點第1項、第2項又有直轄市、縣（市）主管機關之作業規定，前後似未能對應。 4.草案第2點、第3點、第5點內本辦法已有之規定，似毋須重複規定。 5.草案第3點倘仍須保留，第2款建議修正文字如下：「決定：直轄市、縣（市）主管機關應參酌不動產估價師查估之價格，決定單位土地價格及變更補償費……」俾與本辦法第11條用詞及同點第1款體例一致。 6.草案第4點第3項規定應參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報—「敘述式不動產估價報告書範本」辦理，惟倘估價師全聯會後續就本案另訂估價報告書範本，則本作業規範即須	3.考量變更補償費作業規範雖供估價師估價時參考，惟尚須直轄市、縣（市）主管機關予以協助，故將相關需注意事項予以納入。 4.草案第2點、第3點、第5點係將相關需注意事項予以明確進行規範，故仍有保留之必要。 5.感謝委員指正，已將相關文字予以修正。詳見第11次工作會議議程附錄4第32頁。 6.感謝委員之提醒。惟考量全聯會尚未就本案另訂估價報告書範本，故建議現行有關本案進行變更補償費查估時，應參考全聯會2號公報估價報告書範本進行製作。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
配合修正，建議毋須列明公報號次。 7.草案第4點第4項「受託估價者」建議修正文字為「受託不動產估價師」。 8.草案第6點第1項規定估價方法以比較法為主，並應參酌其他方法共同決定之。然本案勘估標的包括變更前既有合法可建築用地及變更後非可建築用地2種性質不同之土地，限縮估價方法以比較法為主是否妥適？又規定應參酌其他方法共同決定之，似排除不動產估價技術規則第14條「但因情況特殊不能採取2種以上方法估價並於估價報告書中敘明者不在此限」之適用，是否造成執行窒礙？宜請再酌。 9.草案附件4所訂基準明細表訂有各影響因素最大影響範圍及各級距修正率，惟其訂定依據為何？是否符合市場實際情況（如個別因素法定容積率最大影響範圍僅12%）？會否造成不動產估價師作業僵化而與本辦法規定委託估價師查估市	7.感謝委員指正，已將相關文字予以修正。詳見第11次工作會議議程附錄4第33頁。 8.經重新檢視，已於草案第5點進行決定估價方法之規定，內容如下： 不動產估價師受託辦理變更補償費金額查估，應調查勘估標的土地利用現況或允許使用項目，判斷其係屬於附表一所示六種類別（住商(A)、工業(B)、農業設施(C)、礦業(D)、遊憩(E)、國土保安(F)）中之何種類別，再依所屬類別參考附表二決定估價方法。其中礦業類別變更補償費金額之查估，應依不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估，並參酌其他方法共同決定之；其餘五種類別變更補償費之查估，估價方法應以比較法為主，並參酌其他方法共同決定之。 9.感謝委員意見，所訂定之各項目之最大調整率，係分別考量各項因子對價格之影響力後，並盡可能使訂定之最大調整範圍符合不動產估價技術規則中對於個項目最大調整率之相關規範所擬定，另已針對部分比較項目之建議最大調整率進行調整。 另本研究案所制定之區域或個別因素最大影響範圍旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
價之立法意旨有違？ 宜請再酌。 (三) 附錄 3 各案例之變更後土地比較標的，其比較宗地條件均未有屬國土保育地區、國土保安用地者，其比較結果是否確能反映該宗地條件之使用地別、開發限制等差異，建議補充說明。	價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。 (三) 感謝委員意見，因模擬案例週邊查無國土保安用地交易案例，故以性質較為接近之農牧用地作為比較案例。
七、新北市政府 (一) 實施國土計畫管制所受損失補償辦法修正建議 1. 第 10 條：贊同補償辦法第 10 條修正內容，即改為於公告國土功能分區圖之次日起即可申請補償。 2. 第 11 條：贊同補償辦法第 11 條修正內容，即以國土功能分區圖公告之日為價格日期。 3. 第 12 條：新增「直轄市、縣市主管機關依第一項通知申請人變更補償費金額及領取日期後，應逕行將該等資料登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。」，直轄市、縣市國土計畫主管機關是資料提供單位，非土地參考資訊檔之建	七、 (一) 1. 感謝委員之意見與肯定。 2. 感謝委員之意見與肯定。 3. 感謝委員之意見，經綜整各委員之建議，本辦法第 12 條第 3 項修正後之文字為「直轄市、縣（市）主管機關為第一項之通知時，應將變更補償費金額及領取日期等資料依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔及國土功能分區查詢及證明核發系統。」詳見第 11 次工作會議議程附錄 3 之第 29 頁。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
置單位，建議比照非都市土地使用管制規則第 26、30 條規定，改為「依相關程序登載於土地參考資訊檔。」。 4.研究單位對於原條文有部分重要的調整(例如申請人的申請時間、價格日期)，故可能牽動原辦法第 10-12 條條文中之申請機制與作業內容，建議研究單位可就以下部分進行研議： (1)申請人資格：本辦法第 10 條並未規範申請人限為國土功能分區圖公告日之土地所有權人，故繼受之土地所有權人亦可申請，惟假設其繼受之取得價格係以新的國土功能分區類別來計價，於取得土地後卻又再申請變更補償地價，是否合理？建議再行評估。 (2)委外估價時間點：依照本辦法第 12 條規定，直轄市、縣市主管機關應於收受申請書之次日起 60 日內將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書	4. (1)繼受係屬市場正常交易機制，一般而言，既有可建築用地之原所有權人於出售土地時，若尚未申請變更補償費，其即可依國土功能分區圖公告前之既有可建築用地之價格進行出售，繼受人依國土計畫法及本辦法規定應有權得申請變更補償費（仍保有申請變更補償費之權利）；若既有可建築用地之原所有權人尚未申請變更補償費，且以新的國土功能分區類別（亦即變更為非可建築用地後之類別）來出售其土地價格，繼受人雖以較低之價格取得，基於信賴保護原則，繼受人依國土計畫法及本辦法規定應仍有權得申請變更補償費。 (2)考量變更補償費需由申請人進行申請後，方得進行後續估價、審查、通知等作業，故應明訂一作業時間。經參考現行容積代金、都市計畫變更回饋金等估價案之作業時間，於 60 日內將審查結果、變更補償費金額及領取日期以書面通知申請人應屬可行。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
面通知申請人，經評估以上期程對於地方政府而言作業時間相對緊迫。惟今之價格日期已調整為「國土功能分區公告日」，不再是不確定的「申請日期」，各地方政府無須等到收受申請書後再進行個案查估，而於盤點轄內變更為非可建地之土地後，即可提前啟動估價委外作業，此有利掌握補償金額總數。 (3)承上，倘已可掌握變更為非可建地之土地清冊及總補償金額，可評估國土永續發展基金是否足以支應。 (二) 變更補償查估作業規範內容之建議 1.訂定變更補償查估作業規範之必要性：作業規範草案之查估程序並未循徵收補償市價查估辦法模式，規範詳細之估價流程與查估表格，惟其欲彰顯之重點尚未明確。以會議資料觀之，目前僅為申明已於損失補償辦法中提及之相關事項(例如作業規範第 3 點、第 5	(3)感謝委員意見，考量將來各案係以市價進行估價，故較難初步估計未來可能發放之最大變更補償費金額。 (二) 1.本研究案所制定之作業規範旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
點)，另作業規範草案第4點所載應依政府採購法、不動產技術規則規定辦理…等內容，或應簽訂書面契約或應載明內容等文字，似無須特別訂於作業規範，建議再予釐清本作業規範訂定目的與必要性，或是否如地政司建議，回歸不動產估價技術規則辦理即為已足。 2.區域因素與個別因素類別設定之合理性 (1)遊憩用地與住商用地之區域及個別因素細項有差異者，僅包括個別因素之「地勢」、「接近停車場程度」、「接近聚落程度」，前開項目似未能凸顯區分此二用地類別之理由，建議再行評估區分兩類用地之必要性，或評估細項之合理性。 (2)關於變更後之國土保安用地價格，既已建議以農牧用地之案例來進行調整，則部分項目是否納入可再做檢視(例如法定容積、建蔽率等)。	2. (1)感謝委員之意見，考量在實務上評估遊憩用地於蒐集比較法相關案例時，因遊憩用地鮮有相同或相似性質(使用現況)之案例可供採納比較，故依目前估價實務上多採管制條件較為相似之三種建築用地交易案例於比較法進行比較。因此於遊憩用地比較法之區域及個別因素細項設計上，有與住商用地之性質相似之情形。 (2)感謝委員意見，本研究案示範評估旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範。本研究案於評估，變更後之國土保安用地價格時，部分如法定容積、建蔽率等項目之設計，保留相關以備不時之需，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾

附錄二 歷次工作會議、2 場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

第2場座談會會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
	能保留依實際情況評估之彈性空間。

(十三)第 11 次會議結論辦理情形回應對照表

第11次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
一、有關國產署游副署長建議，在應予補償之土地區位、價格日期等估價條件已臻明確之前提下，得否採大量估價或整批發包委託公會辦理等方式，以減輕行政機關負擔，就前開建議請受託單位再補充操作可行性以及實務操作方式之建議；另游副署長於座談會亦提供其初步估算之變更補償費總額，就前開計算方式以及推估結果合理性，請受託單位納入報告書研析。	一、電腦輔助大量估價（CAMA）是利用電腦輔助提供標準化程序，來進行大量不動產估價，屬於估價方法中比較法之範疇。未來國土功能分區圖公告後，需辦理估價案件眾多，若考量行政機關作業能量，訂定大量估價機制以減少負擔或有其必要性，惟基於詳實計算變更編定前後單位土地價格方能實質保障該等受有損失土地所有權人之權利，且需評估變更補償費之土地所在區位多較為偏遠，成交案例較少，在樣本資料庫缺少之地區，依大量估價之方式進行預測之結果將較不準確。 有關尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理，係涉及本案將來估價時委託單位（各直轄市、縣（市）主管機關）之需求及受託單位是否能配合。例如目前有關容積代金估價，並非所有縣市均尋求所在地不動產估價師公會協助統一辦理。另經檢視游副署長於座談會提供其初步估算之變更補償費總額，係依規劃團隊於示範案例之變更補償費單價查估結果乘以目前委託單位估算之補償面積，考量將來各案係以市價進行估價，故較難初步估計未來可能發放之最大變更補償費金額。
二、針對多位專家學者及機關代表對於作業規範訂定必要性之意見，包括現行內容與不動產估價技術規則、政府採購法多有重複，規範之對象及重點不明等，依受託單位會中說明，考量國土計畫變更補償費估價性質與徵收等其他類型相異，如經評	二、目前於估價作業實務上，容積代金估價、都市更新權利變換估價、臺北市市有非公用不動產估價、證券化不動產估價等類型之估價均訂有估價報告書範本，惟該等類型之不動產於訂定其估價報告書範本時，因其不動產估價已行之有年，於實務上已有諸多需注意事項或尚未達成共識需予以明確規範之估價見解可供納入其估價報告書範本內。考量國土計畫變更補償費估價為首次推動請需評估之數量眾多，將來建議可委託全聯會制定估價報告書範本，惟於訂定估價報告書範本前，可先訂定查估作業規範，待其於實務上與前述類型不動產相同，已

第11次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
估有訂定作業規範之必要，請受託單位應再具體補充說明作業規範訂定之必要事項，並將變更補償費估價應判斷之事項、需考慮之因素等評估原則納入訂定，以強化訂定作業規範之必要性及實益。	累積諸多需注意事項或尚未達成共識需予以明確規範之估價見解可供納入其估價報告書範本內時，再行訂定其估價報告書範本，或參考全聯合訂定第六號公報（都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項）之方式，同時訂定估價公報及估價報告書範本。 經考量變更補償費估價應判斷之事項、需考慮之因素，修正後之作業規範計有9點，第1點為作業規範訂定緣由，第2點為作業規範適用對象，第3點為變更補償費之查估決定程序，第4點為主管機關委託不動產估價師查估變更補償費之契約訂定相關規定，第6點為依比較法查估時之應判斷事項及需考慮因素，第7點為依本辦法第11條第1項第2款公式查估災害類型環境敏感地區土地變更補償費之應判斷事項及需考慮因素，第8點為變更補償費估價結果之單價取為原則及方式，第9點為作業規範施行日期。
三、另受託單位參考相關意見進行區域因素、個別因素部分項目之調整率修正，惟回應內容並未詳細說明調整之理由及方式，請受託單位應先評估對變更補償費估價結果影響較大之項目，再據以訂定適當之建議調整率，並將前開評估原則納入作業規範敘明，以提供未來估價師作業參考。	三、本研究案所制定之區域或個別因素最大影響範圍旨在提供規劃單位、主管機關與未來進行估價作業之估價師有一明確化之參考，並非強制性之規範，估價師仍可就個案之差異依其估價專業，因地制宜進行調整，俾能保留依實際情況評估之彈性空間。 另經重新檢視各項目之最大調整率，並分別考量各項因子對價格之影響後，已針對部分比較項目之建議最大調整率進行調整。茲以住商類型影響地價區域因素評價基準明細表為例，「災害影響」之建議最大調整率已由8%調整至12%；另以住商類型影響地價個別因素評價基準明細表中，「道路規劃」、「接近市場程度」、「接近聚落程度」、「接近服務性設施程度」、「其他如規劃適宜性等」之建議最大調整率已由8%調整至12%。
四、本案工作內容包括實施國土計畫管制所受	四、依委託單位提供之編定為非可建築用地之優先順序彙整表（詳見表6-2-1），優先以國土保

第11次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
損失補償辦法（以下簡稱本辦法）之檢視，對於含有合法地上物或他項權利之土地應如何評估變更補償費，又變更補償與本辦法遷移補償之關聯性、估價上如何區隔，請受託單位再補充說明。	育地區第1類，且位屬水庫集水區、公有、尚未開發建築利用之建築用地為補償對象，該等土地尚未開發建築利用，故以獨立估價（site value as if vacant，將勘估標的視為無建物存在之獨立素地進行估價）之方式進行評估；另針對含有合法地上物之土地，於估價實務上，可採部分估價（severance value，以不動產構成之土地及建物部分作為勘估標的，以抽出法或分配法估價）進行評估。 惟依本辦法第4條，合法地上物或其他土地改良物可領取遷移補償費，故規劃團隊建議該等合法地上物或其他土地改良物所坐落土地之變更補償費應以獨立估價方式評估之。 另參考土地徵收條例第36條前段：「被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議。」故規劃團隊建議，於進行前述獨立估價計算時，係不考慮他項權利對於土地價格之影響。 另以臺北市、新北市容積代金估價為例，於評估容積移轉前後之土地價格時，並不會考慮現況地上物、他項權利對於土地價格之影響。 若土地上無土地改良物，則依本辦法進行損失補償時，僅需評估變更補償費；若土地上有土地改良物且經主管機關限期令其遷移，而受有損害者，則依本辦法進行損失補償時，需同時評估變更補償費及遷移補償費，其中遷移補償費係依本辦法第4條規定之計算方式由直轄市、縣（市）主管機關查估決定補償額度。
五、其他回應內容修正建議 （一）P.1 有關 2 家以上估價師估價結果差異過大之處理方式，受託單位說明	五、 （一）依將來實際需進行變更補償費計算之土地筆數、面積進行評估，本案將來各案應僅委託1家估價師事務所進行評估。惟若有產生2家以上估價師估價結果差異過大之情時，

第11次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
不動產估價師法第41條以及實務執行情形等2種樣態，受託單位針對本案變更補償費估價所建議之處理方式為何，請再補充說明。 (二) P.5「水庫蓄水範圍」、「森林」等環境敏感地區之限制情形及管制內容，請受託單位於回應時應補充管制內容出處，並應再詳細檢視各管制規定，以合理評估各環境敏感地區之分級。 (三) P.7 個別因素「國土功能分區分類/非都市土地使用分區」以及「使用地編定類別」項目，依回應內容似應就不同類型分別訂定優劣等級劃分方式，惟查本次會議資料並無相關內容，請再補充。 (四) P.19 針對變更補償費估價作業時間，受託單位回應係參考容積代金、都市計畫變更回饋金等實務作業情形，參考前開類型估價之	於實務上，若估價案件有相關協審、襄閱或審查之機制，則委員即會對此進行提問，承辦之估價師即可藉由該審查過程針對價格評估進行說明，並針對價格過大之情事進行收斂。 (二) P.5「水庫蓄水範圍」環境敏感地區之限制情形及管制內容之出處為水利法第54-1條及水庫蓄水範圍使用管理辦法第5條、第6條等；「森林」環境敏感地區之限制情形及管制內容之出處為森林法第30條等。經重新檢視，「水庫蓄水範圍」之管制強度、優劣等級為第4級、稍劣；「森林」之管制強度、優劣等級為第5級、劣。 (三) 經重新檢視，考量實務上各使用地類別可能因所屬區域案例較少而採用不同使用地類別之實例作為比較標的，甚或以都市計畫內土地作為比較標的，故建議不同類型土地毋須事先訂定優劣等級，而由不動產估價師依實際採用之比較標的與勘估標的之「國土功能分區分類/非都市土地使用分區」以及「使用地編定類別」之情形進行評估比較。 (四) 有關容積代金、都市計畫變更回饋金等案件，價格決定流程與本案相似，需委託不動產估價師評估，且各縣市多會召開相關審查會議後決定之。另容積代金估價案，於新北市、臺北市之案件均需評估容移前、後之價格，與本案需評估變更編定前、後單位土地價格之情事相似。

第11次工作會議結論內容	規劃團隊回應辦理情形對照表
報告事項	
理由為何，請再補充。	
六、其餘回應處理情形原則洽悉。	--

(十四)總結報告書初稿查核意見辦理情形回應對照表

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
一、報告書架構部分 第2章、第3章夾雜法令、觀念、國內外文獻整理、估價方法介紹等相關內容，此外尚有附錄三電腦大量估價之內容，建議把前開文獻回顧部分抽出來單獨列為第2章，後續章節再詳細說明研究團隊的分析過程；另外針對大量估價部分，因第2場座談會與會委員已明確建議可將桃園航空城操作案例納入研析，請於文獻回顧章節再予補充。	一、 已將第2章、第3章夾雜法令、觀念、國內外文獻整理、估價方法介紹等相關內容及附錄三電腦大量估價之內容單獨列於第2章文獻回顧，並將桃園航空城操作案例納入第2章文獻回顧第6節中進行研析。
二、報告書內文部分 (一) 第1章緒論 1.P.1-9「2.建立變更補償費查估作業規範」，有關前段論述文字，依「土地徵收補償市價查估辦法」第3條規定，不動產估價師查估土地徵收市價應依該辦法規定辦理，文字論述請再檢視修正。 2.P.1-18 工作執行進度說明，於繳交總結報告書完稿時請再依據實際期程修正文字說明及甘特圖。 (二)第2章補償辦法條文內容研析	二、 (一) 第1章緒論 1.已將文字論述進行檢視修正。詳見修正後P.1-9。 2.已依據實際期程修正文字說明及甘特圖。詳見修正後P.1-18。 (二) 第2章補償辦法條文內容研析

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
1. 本章既為條文內容研析，建議第 2 節、第 3 節均納入文獻回顧章節；第 5 節登錄操作程序研析因同屬本辦法相關議題，建議併入第 4 節。 2.P.2-1，第 1 段後半以及第 3 段前半文字內容重複，請修正。 3.P.2-15 本辦法第 12 條檢視研析說明，提存法內容與第 13 條研析說明重複，請修正；另研析說明第 1 點認為該條規定合理可行，惟第 2 點又建議須修正部分，論述請再確認，至第 2 點後段「詳見本座談會議程」等文字請修正，並請整體檢視其他條文有無類似問題。 4.P.2-18~P.2-20 地上物查估流程說明，如係引用其他單位簡報或說明資料，應標註出處並於內文說明。 5.P.2-24「三、非本法變更補償費補償對象」，本小節內容與第 3 章 P.3-6「(二)不適用本辦法規定補償之情形」內容相似，請整併，並評估置於本章或第 3 章。	1. 已將原第 2 章第 2 節、第 3 節均納入修正後之第 2 章文獻回顧章節；已將原第 2 章第 5 節併入原第 2 章第 4 節，詳見修正後第 3 章第 2 節。 2. 已將原 P.2-1 第 1 段後半以及第 3 段前半文字內容重複部分於已修正，詳見修正後之 P.2-1 第 3 段。 3. 已將原 P.2-15 本辦法第 12 條檢視研析說明，提存法內容與第 13 條研析說明重複部分予以修正，詳見修正後之 P.3-14；已將研析說明第 1 點、第 2 點之論述予以修正，詳見修正後之 P.3-14。經整體檢視，其他條文無類似問題。 4. 原 P.2-18~P.2-20 地上物查估流程說明，係來自本事務所承作地上物查估（遷移補償費查估）案件之經驗，已將相關說明予以補充，詳見修正後之 P.3-16。 5. 經重新檢視，原 P.2-24「三、非本法變更補償費補償對象」係參考內政部營建署 104 年度「委託辦理非都市土地使用管制規則之檢討研究」委託辦理計畫總結報告書有關「國土計畫補償辦法（草案）之研訂」，針對不適用本辦法規定補償之情形予以彙整，惟原 P.3-6「(二)不適用本辦法規定補償之情形」係針對本案研究範圍國土保育地區第 1 類土地依其劃設條件參考資

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
6.P.2-61 第 2 段及第 3 段均重複提到第 1 場座談會，委員認為應以國土功能分區圖公告日作為價格日期，論述文字請再修正並以通順為主。 7.P.2-91 第 6 節本辦法之修訂建議，依期末審查委員意見，請補充本辦法建議修正條文之總說明。 (三)第3章既有可建築用地樣態分析及適用之估價方法 1.P.3-32 有關「日本開發分析法(28)」、「美國宗地細分開發法(29)」、「中國大陸成本逼近法(9)」等估價方法無詳細內容，請補充，又各方法後所標註之數字用意為何，請再說明。	料中適用本辦法或適用其他法規進行補償進行說明，二者並不完全相同。未避免原 P.3-6 「(二)不適用本辦法規定補償之情形」之名稱與原 P.2-24 「三、非本法變更補償費補償對象」之名稱因過於相似而產生內容是否重複之誤解，已將原 P.3-6 「(二)不適用本辦法規定補償之情形」之名稱予以修正。詳見修正後之 P.4-6。 6.已將原 P.2-61 第 2 段及第 3 段重複論述之文字予以修正，詳見修正後之 P.3-31。 7.已將原 P.2-91 第 6 節本辦法之修訂建議，補充本辦法建議修正條文之總說明，詳見修正後之 P.3-61～P.3-67。 (三) 第3章既有可建築用地樣態分析及適用之估價方法 1.已將原 P.3-32 有關「日本開發分析法(28)」、「美國宗地細分開發法(29)」、「中國大陸成本逼近法(9)」等估價方法詳細內容予以補充，詳見修正後之 P.2-45～P.2-46。 為便於統計估價方法、推估方式、估價方式之總數，故於各估價方法、推估方式、估價方式之後方依序以帶有小括號的數字進行總數統計（例如土地開發分析法（8）代表土地開發分析法係本文所統計估價方法、推估方式、估價方式之第8種）。另部分估價方法、推估方式、估價方式之計算過程極為相似，故以母號+子號依序編碼（例如評估價格所採用之買賣實例比較法（Sales comparison approach，亦稱為比較法）與評估地上權所採用之設定實例比

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
2.P.3-33 因各種估價方法已於本節前段敘明，本頁是否需重複再說明各估價方法之定義。 (四)第4章變更補償費查估作業規範研擬 1.P.4-6 第 2 節變更補償費查估作業規範草案，因本案為委託研究案，應就作業規範各條文以及各項附表訂定之方式、理由有詳細說明，例如附表 3 區域因素、個別因素之考量重點，附表 4 環敏區優劣等級如何界定，附表 5 修正率之訂定原則；另依期末審查委員意見，作業規範亦應比照法令規格，有總說明及各條文之立法說明。 (五)第5章可建築用地之市價查估作業 1.P.5-25 最後一段對於大量估價之說明，建議併入第 6 章第 2 節建議事項。 (六)附錄一各項會議回應處理情形表	較法，該二種方法原理相同，計算過程極為相似，僅案例類型不同，故於該方法之後方分別以 (1-1)、(1-2) 進行總數統計。詳見修正後之 P.2-33 註釋 47。 2.修正後，已將原 P.3-22~P.3-32 各種估價方法之說明納入 P.2-32~P.2-46。 (四) 第4章變更補償費查估作業規範研擬 1.已將原 P.4-6 第 2 節變更補償費查估作業規範草案，就作業規範各條文以及各項附表訂定之方式、理由進行詳細說明，並比照法令規格，進行總說明及各條文之立法說明。詳見修正後之 P.5-6~P.5-69。 (五) 第5章可建築用地之市價查估作業 1.已將原 P.5-25 最後一段對於大量估價之說明，併入修正後之第 7 章第 2 節建議事項。詳見修正後之 P.7-6。 (六) 附錄一各項會議回應處理情形表

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
1.P.附 1-23，有關期末審查會議意見回應，部分回應文不對題(例如邊委員意見第 1、2 點、林委員意見第 4 點)，請再整體檢視修正。 2.P.附 1-26、1-27，游委員意見第 7 點及第 12 點，因涉及政策評估，建議可納入第 6 章第 2 節建議事項，以利本署接續處理。 3.針對期中、期末審查意見回應情形，如有配合修正者，均請補充總結報告書頁碼，且頁碼應再檢核是否正確(例如 P.附 1-30 本組意見第 3 點回應頁碼有誤)。 (七)針對2場座談會均提及大量估價之操作，目前總結報告書在第6章第2節已有初步研析內容，建議現行內容可調整至第3章估價方法評估部分，再於第6章第2節提出後續辦理之建議。	1.已將原期末審查會議意見回應文不對題之部分予以檢視修正，詳見修正後之 P.附 1-23、P.附 1-25。 2.已將原 P.附 1-26、1-27，游委員意見第 7 點及第 12 點納入第 7 章第 2 節建議事項，詳見修正後之 P.7-8~P.7-9。 3.已予以檢視修正，詳見修正後之 P.3-55、P.附 1-31。 (七)已將原第 6 章第 2 節有關大量估價初步研析內容調整至文獻回顧中有關估價方法評估之部分，詳見修正後 P.2-52~P.2-53，並於修正後第 7 章第 2 節提出後續辦理之建議。其中修正後之 P.7-8 有關「探討本辦法補償機制下所需經費概估之計算方式」中，引用了內政部營建署市鄉規劃局於民國 96 年完成「國土保育地區防災空間規劃策略之整合型規劃(第二期)【國土保育地區補償回饋機制】」委託計畫案之研究結果，該案於概估一級保育區補償回饋總成本時，係以改制前之桃園縣作為研究對象，模擬不同之情境予以試算，模擬之情境包含土地儲備制及保育地役權，其中土地儲備制之補償成本係以 95 年公告土地現值加四成進行計算，保育地役權之補償成本則以土地儲備制補償成本之一定比例進行計算，故二者均以公告土地現值

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
	之一定比例進行計算。考量將來變更補償費係以市價進行估價，並非如前述研究案建議之方式以公告土地現值之一定比例進行計算，故較難初步估計未來可能發放之最大變更補償費金額。有關整體國土永續發展基金財務可否負擔，應事先予以進行概估，俾能使財源籌措及資金運用無虞。故本案將來應再行探討本辦法補償機制下所需經費概估之計算方式。
三、報告書錯、漏字出現比例偏高（案例如下），請務必再行檢核；又報告書不同項次（一、（一）、1.、(1)…）要有縮排，以利閱讀。 （一）P.1-13「…架構如錯誤！找不到參照來源。所示」。 （二）P.1-14「…第一小節為「變更補償費估價技術性規範訂定方」。 （三）P.2-3「應納入實施國土計畫管制修（增）訂」。 （四）P.2-26「…對因土地徵收而…」。 （五）P.2-30「相關補償（合理補償）」（應為「相當補償」？）。 （六）P.2-52表2-4-2「編訂為非可建築用地…」。	三、感謝委員指正。雖總結報告書初稿於不同項次（一、（一）、1.、(1)…）無縮排，惟考量現行諸多論文格式之製作規定，與總結報告書初稿之製作編排格式一致，亦即各章標題位於正中央，各節標題靠左切齊，節次以下次標題均靠左切齊。另本案期中報告書、期末報告書亦依此格式進行編排。為維持報告書格式之一致性，修正完成後之總結報告書仍維持原方式進行編排。 （一）已進行修正。詳見修正後之P.1-13。 （二）已進行修正。詳見修正後之P.1-14。 （三）已進行修正。詳見修正後之P.3-2。 （四）已進行修正。詳見修正後之P.2-24。 （五）已進行修正。詳見修正後之P.2-27。 （六）已進行修正。詳見修正後之P.3-22。

附錄二 歷次工作會議、2場座談會等會議紀錄及總結成果初稿查核意見回應對照表

總結報告書初稿查核意見	規劃團隊回應辦理情形對照表
(七) P.2-59「以本償辦法第11條…」。	(七) 已進行修正。詳見修正後之P.3-29。
四、總結報告書附冊建議仍應統一編頁碼，並於目錄頁載明各估價案例之頁次，以利翻閱。	四、修正後之總結報告書附冊已統一編頁碼，並於目錄頁載明各估價案例之頁次。