

立法院議案關係文書 (中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 103 年 2 月 26 日印發

院總第 666 號 委員提案第 16088 號

案由：本院委員陳其邁、林淑芬、尤美女等 22 人，鑑於近年政府土地徵收政策不斷爆發爭議，苗栗大埔事件更促使社會正視土地正義議題，同時引起修正土地徵收條例之呼聲。查現行土地徵收條例，不僅缺乏具體方式評估土地徵收之公益性及必要性，亦未落實農地保護，未健全民眾參與程序；況今日我國都市計畫人口已遠超過現有人口，甚有百萬戶空屋閒置，未來實無擴大或新訂都市計畫之需求，更少有推動土地徵收之必要。基此，為落實憲法保障之人民財產及生存權，實踐土地正義，爰擬具「土地徵收條例修正草案」，刪除區段徵收規定，強化公益原則，保障民眾參與，合理補償方式。是否有當，敬請公決。

提案人：陳其邁	林淑芬	尤美女		
連署人：吳宜臻	葉宜津	陳節如	李俊偲	陳明文
邱志偉	劉建國	蕭美琴	何欣純	許添財
吳秉叡	鄭麗君	李昆澤	田秋堇	李應元
陳唐山	蔡其昌	邱議瑩	管碧玲	

土地徵收條例修正草案總說明

壹、前言

因苗栗大埔事件，與各地被徵收農地之農民自救會夜宿集結凱道事件，引起社會各界高度關注，並引發人民對政府及憲法法治的高度疑慮，要求修正土地徵收條例之聲浪也逐漸升高。民國（下同）99 年 11 月 12 日民間團體提出土地徵收條例修正草案，內政部及行政院亦各自提出修正版本，100 年 12 月 13 日立法院以行政院提案的土地徵收條例為基礎通過部分修正條文，並於 101 年 1 月 4 日經總統華總一義字第 10000300191 號令公布。修正條文雖增訂需地機關應進行土地徵收公益性及必要性之評估，土地徵收審議小組亦應加以實質審查，惟究竟如何評估，現行土地徵收條例僅有評估項目，仍無具體統一之評估方式，以致迄今仍流於形式或各說各話，而且亦未完全落實保護特定農業區優良農地及健全民眾參與程序。尤其，司法院大法官於 102 年 4 月 26 日作出第 709 號解釋，解釋理由書指出：「都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。」土地徵收同為土地使用計畫之一環，較都市更新限制人民之財產權及居住自由更為強烈，實更應完整踐行聽證程序。

另外，考量區段徵收制度嚴重違反土地徵收的必要性及公益性，而現今美國、英國、日本及德國皆已無區段徵收制度，且監察院已以 102 內字第 30 號糾正內政部，認為目前都市計畫規模不當擴張，造成國土資源不當開發並扭曲社經資源配置；而內政部於 102 年 10 月 17 日以台內營字第 1020810668 號公告「全國區域計畫草案」，主要規範內容為土地利用基本原則，於國土計畫法通過前為空間計畫體系中之最上位法定計畫，內文指出現行都市計畫之都市發展用地供過於求，截至 100 年底，都市發展用地面積為 20 萬 3,603 公頃，總計畫人口為 2,512 萬人，若加上都市計畫農業區整體開發後的可建築面積，既有都市計畫可容納人數將近 4,000 萬人，然目前現況人口數僅為 1,873 萬人，足見目前都市計畫人口遠大於現況人口，況且全國空閒住宅數亦高達 156 萬宅，在國內人口接近零成長的情況下，未來並無擴大或新訂都市計畫的必要。基此，台灣既無新設都市計畫之需求，則無使用區段徵收作為用地取得之必要，縱使未來有用地需求，也可以一般徵收或市地重劃方式辦理，爰刪除土地徵收條例區段徵收的相關規定。

基此，為完整落實保障人民財產權及生存權之基本人權，強化憲法上比例原則與公益原則在土地徵收條例之地位，使民眾參與之保證更為完整，以減少各機關實務運作上的爭議，及人民土地動輒被徵收而生之社會不穩定性，故參酌相關領域專家學者多次討論所提建議，

擬具本條例民間版本修正草案，計修正 39 條，刪除 17 條。

貳、修正要點

一、修正總則章之規定：強化公益原則與刪除區段徵收條文

- (一)徵收土地強制剝奪土地所有權，對人民之生存權與財產權侵害甚鉅，應屬所有取得土地方法之最後手段，故土地徵收首應著重者，乃公共利益之審慎考量、正當法律程序之確實踐行，如此方能落實憲法第十五條保障人民財產權與生存權之意旨。為避免土地徵收過度浮濫，爰修正本條。（修正條文第一條）
- (二)為貫徹憲法上公益原則與比例原則，行政機關於徵收土地時需充分審酌必要性及公益性，因此應先以公有土地或國營事業土地可利用者為優先，爰修正本條。（修正條文第三條）
- (三)農業為我國立國之根本，土地徵收既為取得土地不得已之最後手段，對於農業區之徵收，自應更為嚴格審慎；同時，為落實尊重原住民文化之意旨，明定被徵收之土地如屬原住民族土地，應與中央原住民族主管機關諮商，並取得其同意。（修正條文第三條之一）
- (四)將土地徵收之公益性及必要性評估因素訂定得更加完整，並由中央主管機關訂定公共利益評估技術規範。（修正條文第三條之二）
- (五)考量區段徵收制度嚴重違反土地徵收之必要性及公益性，且若有用地需求，也可以一般徵收或市地重劃方式辦理，爰刪除第四條之規定。
- (六)有鑑於土地改良物之徵收應與土地之徵收一併審核，爰刪除第二項之規定，使土地改良物之徵收回歸第一項之原則，與土地一併徵收之。另按，由於第三十一條第三項第二款已將建築改良物之範圍擴張至「舊有違章建築物，屬於免拆之違章建築」，明文給予補償，爰將上開規定排除於不予補償之範圍外。（修正條文第五條）
- (七)本條文旨在保存重要文化價值，惟依文化資產保存法，乘載重要價值者非限於古蹟、遺址或登陸之歷史建築，故皆修正為文化資產。（修正條文第七條）
- (八)目前實務上僅將殘餘地限縮於同一地段地號土地或同一建號建築改良物，範圍過小，應將徵收前原有之實際土地或建築改良物利用形態為共同或互相依存，且扣除被徵收土地或建築改良物後，已無法按原使用目的為實質有效之使用之土地或建築改良物，含括在內；殘餘土地或建築改良物既不以同一地號或建號為限，則其所有權人自亦不宜再以同一所有權人為限，爰配合修訂本條第一項文字。次按，殘餘地雖未達面積過小或形勢不整之程度，卻往往存在因徵收結果，使原有土地坵塊形狀之最適當利用規模遭受破壞或變更，致影響其利用，進而導致殘餘地之價格減少，被

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

徵收人因而蒙受損失之情事，爰明定補償之規定。（修正條文第八條）

- (九) 實務上對「開始使用」之認定過於寬鬆，致使常見有設置圍籬、怪手進駐、挖土後無動工跡象，長年停擺，人民申請收回卻被駁回之事例；更甚者尚有認為僅在土地上放幾株盆栽，即構成「開始使用」，不僅無法保障人民之財產，更有礙於土地之經濟利用。為求明確，明文第一項第一款所謂之「開始使用」，不僅應形式上有營建或施工之許可，實質上除有施工人員及機具進駐外，更應有實際「持續」、「具體」進行營建或施工之行為，始足當之。原規定第四項之「不可歸責」，實務上認定過廣，造成住民一有抗爭行為，或任何軟性或硬性行為時，即被認定為「不可歸責」，反為公務員怠惰之藉口，依例外應從嚴限縮之法理，爰酌予修訂，將要件限縮為「不可抗力之事由」或「被徵收土地正在進行如都市計畫、區域計畫或未來國土計畫之通盤檢討」為限，以貫徹憲法保障人民財產權之意旨。（修正條文第九條）

二、修正徵收程序章之規定：落實聽證程序俾完整保障民眾參與。

- (一) 按土地徵收之徵收前程序，應回歸其他相關法令規定為之，刪除第十條之規定。
- (二) 現行條文就協議價購之規範程序過於簡略，致協議價購淪為形式。為使協議價購回歸平等議價之原則，應令需用土地人與所有權人個別協議，並訂定期間。協議完成後，應令需用土地人儘快完成價購程序。（修正條文第十一條）
- (三) 參考日本土地收用法放寬補償之範圍，明定只要調查、勘測等行為致損失時，所有權人或使用人即可受償。（修正條文第十二條）
- (四) 將中央主管機關應審查之事項規定得更為完整，明定中央主管機關在所有徵收案件皆應會同利害關係人現勘並做成勘查紀錄，並規定利害關係人有權參與現場勘查及收受勘查紀錄之權，完成勘查後必須依行政程序法第五十四條以下規定舉行聽證，無任何例外。又行政程序法第五十五條第二項、第三項並未明定通知當事人之期限，為確保人民享有充足之準備時間，爰於本條第五項明定應於舉行聽證前十五日通知利害關係人參加及為公告，並依據行政程序法第一百零八條第一項但書之規定，於第六項明定中央主管機關應依聽證會紀錄作成處分。（修正條文第十三條）
- (五) 將徵收計畫書應包含事項規定地更為詳盡，爰增列第二十款及第二十一款之事由。（修正條文第十三條之一）
- (六) 為使受徵收處分影響之人民獲得詳盡正確之資訊，以利後續決定是否採取行政救濟，明定中央主管為準駁之決定時，需附具詳細之准駁理由，及該理由須包含之事項。（修正條文第十四條）

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

- (七)為強化土地徵收審議會之專業及多元性，明定民間成員之比例及審查成員應具備之專業背景，並規定民間成員應由公私立大學及各相關領域非政府組織推薦，另為保障利害關係人之程序權益，爰準用行政程序法，增定迴避規定。另中央主管機關之審核範圍包括徵收補償費之數目、價額及方式，徵收範圍與補償費之金額，於核准徵收時即應確定，爰增列第八項之規定。（修正條文第十五條）
- (八)本次修法重點既強調「公共利益」之強化與實際操作，爰將本條予以修正，若同一土地有二以上需用土地人申請徵收時，依公共利益之衡量為核准之判斷標準。（修正條文第十六條）
- (九)修正條文第十八條已明定「將副本轉送各直轄市或縣（市）主管機關公告於其公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地」，本條已無存在必要，爰刪除第十七條。
- (十)為集中事權，並抑制浮濫徵收，茲於本條明定徵收之核准公告與通知，均應統一由中央主管機關為之。中央主管機關應將核准公告之副本轉送各直轄市或縣（市）主管機關，並由其公告之，徵收之公告應具體、詳盡記載准駁之理由。利害關係人如不服徵收處分，其救濟之期限應自送達後翌日起算。（修正條文第十八條）
- (十一)於第二項增訂在補償費受領權人同意時，得以「土地或建築物代替」之方式為之，並將原條文第二項調整為第三項。原條文第二項規定「從此失其效力」，將導致受第二十三條權利限制之土地所有權人及使用人無法因徵收案嗣後失去正當性基礎時，請求權利受限期間之損失補償。爰修訂原條文第二項之規定，明文將嗣後失去正當性之情形，規範為「溯及失效」，以保障原土地所有權人及使用人之權益。由於第二十二條已將徵收補償費「異議」及「復議」程序刪除，且「經應受補償人以書面同意延期或分期發給」之規定違反徵收補償應盡速發給之基本原則，原條文第二項第一、二款之規定亦配合一併刪除。（修正條文第二十條）
- (十二)明確規範如土地權利關係人對徵收處分或徵收價額不服時，應提起訴願及行政訴訟。因本法已採完全補償制並由中央主管機關審核補償費，為保障人民權利能迅速獲得救濟，並避免程序拖延，爰刪除對徵收價額「異議」及「復議」之規定，使程序縮減為若人民對徵收價額不服時，應直接提起訴願及行政救濟。（修正條文第二十二條）
- (十三)若徵收案事後因故失其效力、撤銷、廢止時，被徵收土地或土地改良物之所有人自受限制時起至徵收案失其效力、撤銷、廢止時止，所受之實際損失有補償之必要，爰增訂本條第二項，並配合修正第二十四條第二項。（修正條文第二十三條及第二十四條）

(十四)若主管機關未在三個月內依本條規定將補償費存入專戶保管，明文將法律效果規範為「應補償法定遲延利息」。(修正條文第二十六條)

(十五)交通及水利事業有任何公共安全緊急情形，殊難想像，爰予以刪除。亦明定需由中央主管機關專案審查。(修正條文第二十七條)

(十六)原條文第二項公告地點為何並不明確，爰增訂應公告地點應包括其公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地。(修正條文第二十八條)

三、修正徵收補償章之規定：明文採「完全補償制」

(一)以「鄰近及類似土地之一般正常交易價格」為基準，並與擬徵收土地之位置、形狀、環境、收益性及其他一般交易上影響土地價格形成之各項要素，予以綜合比較，較能貼近「完全補償制」之原則，並規範由不動產估價師專業估定。評估地價之標準，亦明定為土地徵收申請時，但仍應以從土地徵收申請時至徵收核准間物價變動之修正率予以調整，以作為實際補償價額。(修正條文第三十條)

(二)依「完全補償制」之意旨，將建物改良物之折舊減損額度含括在內，較貼近建築改良物被徵收人之損失。國內違章建築之存在，部分係出於政府長期未嚴格執法所致，人民對此違法狀態多少產生一定之信賴，因而規範對「舊有違章建築」予以適當之補償。另明文規定由不動產估價師估定地上改良物，農作改良物亦需函請各地農會表示意見。(修正條文第三十一條)

(三)依憲法第十五條工作權之規定，人民僅需有「營業之事實」即受工作權之保障，而可受償，爰於本條第一項刪除「合法」二字。將土地上之營業行為、被徵收人因徵收而致營業停止或營業規模縮小之所失利益及所受損害、與營業不可分離之部分及原在土地或建築改良物內營業之從業人員，因土地或建築改良物被徵收而受薪資上之損失，予以新增明定。若賭博等營業事項能獲得補償，有悖公序良俗，並違背刑法與整體法制序，爰增訂「以非供犯罪所用為限。」(修正條文第三十三條)

(四)依大法官解釋第 542 號之意旨，只要有居住事實即可獲得遷移費之補償，將「設有戶籍」，修正為「有居住事實」，並將「六個月」之限制刪除。(修正條文第三十四條)

(五)基於憲法第十五條生存權之保障，原居住於被徵收建築改良物之人口無屋可住時，為減低被徵收人之損失，中央主管機關應核定安置計畫，以妥善照顧被徵收人之生活。(修正條文第三十四條之一)

(六)考量對農、林、漁、牧用地及居住於建築改良物內之人口對於土地及家園之情感因素，基於完全補償制之原則，應酌予非財產上損失之補償。(修正條文第三十四條)

之二)

(七)為保障他項權利人與三七五租約承租人，明確規範由其向該管直轄市或縣（市）主管機關領取補償費。（修正條文第三十五條）

(八)為保障受補償人之權益，應規定為他項權利人及依法應補償耕地三七五租約承租人於發給補償費完竣時，上開權利始消滅。（修正條文第三十六條）

四、刪除區段徵收章之規定（第三十七條至第四十八條）

考量區段徵收制度嚴重違反土地徵收之必要性及公益性，而現今美國、英國、日本及德國皆已無區段徵收制度，且內政部公告之全國區域計畫及監察院 102 內字第 30 號糾正文，皆認為目前都市計畫規模不當擴張，造成國土資源不當開發並扭曲社經資源配置，因此並無擴大或新訂都市計畫的必要，縱使未來有用地需求，也可以一般徵收或市地重劃方式辦理，爰刪除土地徵收條例區段徵收之規定。

五、修正撤銷徵收章之規定

(一)實務上有都市計畫建議採取聯合開發、市地重劃等其他方式開發，則此時依照評估尚有其他開發方式可行，當以其他方式為先，將原公告之徵收撤銷，爰將「建議」之情形明文納入。（修正條文第四十九條）

(二)撤銷徵收之機關應由中央主管機關統一權責為之，實無必要透過直轄市或縣（市）主管機關。為保障原土地所有權人之權益，亦無理由將需用土地人與原土地所有權人之申請權利分開處理，不應等需用土地人逮於行使其權利時，原土地所有權人始能申請，爰修正本條。（修正條文第五十條）

(三)徵收價額已提存法院或已依第二十六條規定存入專戶保管者，有因原土地所有權人行方不明、有已死亡，繼承人未能會同，亦有因祭祀公業派下員未能清理，故於第四項增訂應由直轄市或（市）主管機關逕行領取之，不再徵詢原土地所有權人之意見。（修正條文第五十一條）

(四)由於已刪除區段徵收制度，爰配合修正。（修正條文第五十二條）

六、修正附則章規定

(一)按信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租等提供民間機構投資建設之土地利用方式，均應回歸相關法規程序處理，毋須於本條例中予以規範；若上開土地利用方式涉及私人土地徵收，自應依本條例所規範之程序辦理，並符合徵收之要件方得為之，爰刪除第五十六條。

(二)本條例之修正既採完全補償，由需用土地人提出三位不動產估價師之估價報告，送交土地徵收審議會審查，爰刪除第五十七條第四項規定。（修正條文第五十七條）

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

- (三)徵用與徵收相較，對人民權利之侵害有過之而無不及，應更嚴格限縮其條件，爰修正第五十八條之規定。（修正條文第五十八條）
- (四)為使被徵收之土地所有權人或其繼承人於事先能充分得知此訊息，爰修正本條文增加「並通知原土地所有權人或其全體繼承人」之文字，落實優先承買權之保障。（修正條文第五十九條）
- (五)基於程序從新之原則，茲明訂於本條例施行後、本次修正前尚未公告徵收之案件應適用本次修正後之法律規定辦理，爰增加第六十條第二項。（修正條文第六十條）
- (六)中華民國一百零一年七月二十日行政院院臺建字第 1010040049 號令已發布第三十條自一百零一年九月一日施行，因此爰將第二項刪除。（修正條文第六十三條）

土地徵收條例修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
第一章 總 則	第一章 總 則	章名未修正
<p>第一條 <u>為保障人民生存權與財產權，確保土地之合理利用，規範土地徵收之正當程序，特制定本條例。</u></p> <p>土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。</p> <p>其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例抵觸者，優先適用本條例。</p>	<p>第一條 為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制定本條例。</p> <p>土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。</p> <p>其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例抵觸者，優先適用本條例。</p>	<p>一、因徵收土地乃強制剝奪土地所有權，對於人民之生存權與財產權侵害甚鉅，應屬所有取得土地方法中，最不得已之最後手段，故土地徵收首應著重者，乃公共利益之審慎考量、正當法律程序之確實踐行，如此方能落實憲法第十五條保障人民財產權與生存權之意旨。為避免土地徵收過度浮濫，爰修正第一項，明定以保障人民生存權與財產權為首要宗旨，並因應此次修法具體化許多應踐行之正當法律程序，爰作文字之調整。</p> <p>二、第二項及第三項未修正。</p>
<p>第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	<p>第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	本條文未修正。
<p>第三條 國家因<u>公共利益</u>需要，興辦下列各款事業，<u>而該事業所在或所經過之直轄市、縣（市）無其他適當之公有土地或國營事業土地可利用者</u>，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：</p> <p>一、國防事業。</p> <p>二、交通事業。</p> <p>三、公用事業。</p> <p>四、水利事業。</p> <p>五、公共衛生及環境保護事業。</p> <p>六、政府機關、地方自治機</p>	<p>第三條 國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：</p> <p>一、國防事業。</p> <p>二、交通事業。</p> <p>三、公用事業。</p> <p>四、水利事業。</p> <p>五、公共衛生及環境保護事業。</p> <p>六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。</p> <p>七、教育、學術及文化事業。</p> <p>八、社會福利事業。</p>	<p>現行條文所列舉之各款情形，應僅為具備徵收適格之事業，然而行政實務上幾乎具備徵收適格者一經提出即准予徵收，難以落實公共利益之要求，對人民憲法上財產權亦嫌保障不周，有違司法院大法官釋字第 409 號解釋之意旨，爰修正本條，期能落實公共利益，強化土地徵收必要性之要求。</p>

<p>關及其他公共建築。 七、教育、學術及文化事業。 八、社會福利事業。 九、國營事業。 十、其他依法得徵收土地之事業。</p>	<p>九、國營事業。 十、其他依法得徵收土地之事業。</p>	
<p>第三條之一 <u>特定農業區土地不得徵收，但國防、水利事業有重大或急迫情事，且無適當公有土地可供利用，經行政院同意者不在此限；土地徵收並應盡量避開一般農業區計畫徵收之土地，如屬原住民族之土地，應與中央原住民族主管機關諮商，並取得其同意。</u></p>	<p>第三條之一 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。</p> <p>對於依經都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。</p> <p>需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。</p> <p>特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。</p>	<p>一、第一項刪除。第三條已明文規定事業所在或所經過之直轄市、縣（市）無其他適當之公有土地或國營事業土地可利用者，始可徵收私有土地，爰將第一項刪除。</p> <p>二、第二項刪除。由於所有徵收案件皆應須經過公益性及必要性之審查，不須限定特定範圍，爰將第二項刪除。</p> <p>三、第三項刪除。農業用地變更為非農業用地之審查應回歸農業發展條例的規定，爰將第三項刪除。</p> <p>四、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，經由法定程序予以強制取得之謂，相關法律所規定之徵收要件及程序，應符合憲法第二十三條所定必要性之原則（司法院大法官釋字第 534 號解釋參照）。而農業不僅為我國立國之根本，且因全球人口遽增，耕地卻大幅減少，加上全球氣候變遷，導致糧食產量的不確定性大幅增高，糧食安全問題已提升至國家安全層次。土地徵收既建立在公共利益基礎之上，對於農業區之徵收，自應更為嚴格審慎。為避免優良農地因地價相對較為便宜而大量流失，爰禁止徵收特定農業區之土地。又，基於農村社會係重</p>

		<p>要糧食生產環境，應維護既有農業區之發展，對於一般農業區之土地亦應盡量避免。</p> <p>爰參酌土地法施行法第四十九條，增修正現行條文第四項之規定，並改列為第一項。</p> <p>五、參酌原住民族基本法第二十條第一項：「政府承認原住民族土地及自然資源權利。」及第二十一條第一項規定：「政府或私人於原住民族土地內從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮詢並取得原住民族同意或參與，原住民得分享相關利益。」之規定，爰新增第二項，並規定由中央原住民族主管機關審酌與原住民族法特別相關的公共利益問題，如衡量徵收是否會造成原住民族原有文化之喪失，及族群數量極少的原住民族生存或文化的嚴重危害，以落實尊重原住民文化之意旨。</p>
<p>第三條之二 <u>第三條所稱之公共利益，應由需用土地人依下列各項因素之重大性、急迫性及利弊得失，並為綜合評估分析：</u></p> <p>一、<u>社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構、重新建構社會關係之難易程度、影響謀生方法及失業之人數、重新建立或取得謀生方式之難易程度，及徵收計畫對周圍社會現況、對弱勢住民、族群之生活型態及居民健康風險之影響程度。</u></p> <p>二、經濟因素：包括徵收計</p>	<p>第三條之二 需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：</p> <p>一、社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。</p> <p>二、經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產</p>	<p>一、現行條文第一項未明文規定需用土地人需就各項因素之「重大性」、「急迫性」及「利弊得失」為綜合評估分析，爰修正第一項。</p> <p>二、現行條文第一項第一款「社會因素」未包含「重新建構社會關係之難易程度」、「影響謀生方法及失業之人數」、「重新建立或取得謀生方式之難易程度」、「弱勢住民之生活型態」，爰修正第一款之規定。</p> <p>三、現行條文第一項第二款「經濟因素」未包含「獨立謀生人口」，爰修正第二款之</p>

<p>畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、<u>獨立謀生人口</u>、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧生產及土地利用完整性等影響之效益及代價。</p> <p>三、文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。</p> <p>四、永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標與國土計畫。</p> <p>五、其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。</p> <p><u>前項公共利益評估技術規範，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>業鏈及土地利用完整性。</p> <p>三、文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。</p> <p>四、永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。</p> <p>五、其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。</p>	<p>規定。</p> <p>四、鑑於現行條文第三條之二施行近兩年，各需用土地人所製作之公共利益評估報告，格式極不一致，且評估內容流於形式，乃係缺乏評估標準與方法所致，爰於第二項增訂由中央主管機關統一訂定公共利益評估技術規範，以做為需用土地人評估之依據。</p>
<p>第四條 <u>(刪除)</u></p>	<p>第四條 有下列各款情形之一者，得為區段徵收：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。</p> <p>三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。</p> <p>四、非都市土地實施開發建設者。</p> <p>五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。</p> <p>六、其他依法得為區段徵收</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、考量區段徵收制度嚴重違反土地徵收的必要性及公益性，而現今美國、英國、日本及德國皆已無區段徵收制度，且監察院已以 102 內字第 30 號糾正內政部，認為目前都市計劃規模不當擴張，造成國土資源不當開發並扭曲社經資源配置，因此並無擴大或新訂都市計畫的必要，縱使未來有用地需求，也可以一般徵收或市地重劃方式辦理，爰刪除土地徵收條例區段徵收的規定。</p>

	<p>者。</p> <p>前項第一款至第三款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。</p> <p>第一項第五款之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。</p> <p>第一項第四款或第六款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依第二項之規定辦理；未涉及者，得依前項之規定辦理。</p> <p>不相連之地區，得依都市計畫或興辦事業計畫書內容、範圍合併辦理區段徵收，並適用前三項之規定。</p> <p>區段徵收範圍勘選、計畫之擬定、核定、用地取得、拆遷補償、工程施工、分配設計、地籍整理、權利清理、財務結算及區段徵收與都市計畫配合等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第五條 徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限： 一、土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移者。</p>	<p>第五條 徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限： 一、土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移。 二、墳墓及其他紀念物必須</p>	<p>一、第一項未修正。 二、第二項刪除。有鑑於土地改良物之徵收應與土地之徵收一併審核，爰刪除第二項之規定，使土地改良物之徵收回歸第一項之原則，與土地一併徵收之。</p>

<p>二、墳墓及其他紀念物必須遷移者。</p> <p>三、建築改良物依法令規定不得建造者。</p> <p>四、農作改良物之種類或數量與正常種植情形顯不相當者，其顯不相當部分。</p> <p>五、其他法律另有規定者。</p> <p>前項第三款及第四款之土地改良物，於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，<u>除第三十一條第三項第二款之情形外</u>，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去。</p>	<p>遷移。</p> <p>三、建築改良物依法令規定不得建造。</p> <p>四、農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。</p> <p>五、其他法律另有規定。</p> <p>前項應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起三年內徵收之。但土地改良物所有權人於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。</p> <p>第一項第三款及第四款之土地改良物，於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去。</p>	<p>三、因應款項變動，原條文第三項調整為第二項。由於第三十一條第三項第二款已將建築改良物之範圍擴張至「舊有違章建築物，屬於免拆之違章建築」，明文給予補償，爰於第二項酌予修正，將上開情形明定除外規定。</p>
<p>第六條 需用土地人取得經核准撥用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。</p>	<p>第六條 需用土地人取得經核准撥用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第七條 申請徵收之土地遇有<u>文化資產</u>，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂<u>文化資產</u>保存計畫，徵得<u>文化資產</u>主管機關同意，始得徵收。</p>	<p>第七條 申請徵收之土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收。</p>	<p>本條文旨在保存重要文化價值，惟依文化資產保存法，乘載重要價值者非限於古蹟、遺址或登錄之歷史建築，故將古蹟、遺址或登錄之歷史建築修正為文化資產。</p>
<p>第八條 有下列各款情形之一者，各所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請</p>	<p>第八條 有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、第二項新增。目前實務上僅將殘餘地限縮於同一地段地號土地或同一建號建築改</p>

<p>一併徵收，逾期不予受理：</p> <p>一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。</p> <p>二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。</p> <p><u>前項不能為相當之使用而得申請一併徵收之殘餘土地或建築改良物，如徵收前原有之土地或建築改良物實際利用形態為共同或互相依存，且扣除被徵收土地或建築改良物後，已無法按原使用目的為實質有效或具經濟效益之使用者，不以同一筆地號之土地或同一筆建號之建築改良物為限。</u></p> <p><u>第一項之申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。</u></p> <p>一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。</p> <p><u>第一項土地或建築改良物殘餘部分，雖未一併徵收，但因土地或建築改良物被徵收，致殘餘部分之價格減少或產生其他損失者，亦應給予補償。</u></p>	<p>併徵收，逾期不予受理：</p> <p>一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。</p> <p>二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。</p> <p>前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。</p> <p>一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。</p>	<p>良物，範圍過小，爰新增第二項，將徵收前原有之實際土地或建築改良物利用形態為共同或互相依存，且扣除被徵收土地或建築改良物後，已無法按原使用目的為實質有效之使用之土地或建築改良物，亦含括在內。且配合第二項增訂，殘餘土地或建築改良物既不以同一地號或建號為限，則其所有權人自亦不宜再以同一所有權人為限，爰配合修訂第一項文字。</p> <p>三、因應款項變動，原條文第二項調整為第三項，並將「前項」修正為「第一項」。</p> <p>四、因應款項變動，原條文第三項調整為第四項。</p> <p>五、第五項新增。殘餘地雖未達面積過小或形勢不整之程度，卻往往存在因徵收結果，使原有土地坵塊形狀之最適當利用規模遭受破壞或變更，致影響其利用，進而導致殘餘地之價格減少，被徵收人因而蒙受損失之情事（陳立夫教授，徵收範圍以外土地之損失補償制度—我國殘餘地補償及接連地補償問題初探，19 頁以下）。被徵收人所受之「其他損失」，另於第三章徵收補償規範之。</p>
<p>第九條 被徵收之土地，除本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第二百十</p>	<p>第九條 被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地</p>	<p>一、配合刪除區段徵收章節，將原第一項之「區段徵收」文字刪除。</p> <p>二、第二項新增，刪除原條文第四項之規定。所謂「依徵收計畫開始使用」之意義，究竟為何？按司法院大法官釋字第 236 號解釋之意旨，</p>

<p>九條之規定：</p> <p>一、徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。</p> <p>二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。</p> <p>三、依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。</p> <p><u>前項第一款所謂開始使用，指需用土地人已取得興辦計畫之主體工程之營建或施工許可，且已依其許可實際持續營建施工之具體行為。但依其事業性質，無需興建工程者，不在此限。</u></p> <p>該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，經查明合於第一項規定時，應報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。</p> <p>第一項第一款之情形，<u>係因不可抗力之事由或被徵收土地所在區域正在進行相關土地計畫通盤檢討者</u>，不得申請收回土地。</p>	<p>法第二百十九條之規定：</p> <p>一、徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。</p> <p>二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。</p> <p>三、依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。</p> <p>該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，經查明合於前項規定時，應報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。</p> <p>第一項第一款之情形，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。</p> <p>第一項第一款所稱開始使用，指興辦事業之主體工程動工。但依其事業性質無需興建工程者，不在此限。</p>	<p>徵收土地之「使用」，應依徵收目的所為土地使用之規劃，就所徵收之「全部」土地「整體觀察」之。惟實務上對「開始使用」之認定過於寬鬆，致使常見有設置圍籬、怪手進駐、挖土後無動工跡象，長年停擺，人民申請收回卻被駁回之事例；更甚者尚有認為僅在土地上放幾株盆栽，即構成「開始使用」，不僅無法保障人民之財產，更有礙於土地之經濟利用。為求明確，爰增訂第二項，明文第一項第一款所謂之「開始使用」，不僅應形式上有營建或施工之許可，實質上除有施工人員及機具進駐外，更應有實際「持續」、「具體」進行營建或施工之行為，始足當之。</p> <p>三、因應款項變動，原條文第二項調整為第三項。</p> <p>四、因應款項變動，原條文第三項調整為第四項。原條文第三項之「不可歸責」，實務上認定過廣，造成住民一有抗爭行為，或任何軟性或硬性行為時，即被認定為「不可歸責」，反為公務員怠惰之藉口。三年期間，需用土地人所屬之公務員如為積極勸導或協調相關單位排除阻力，應綽綽有餘。依例外應從嚴限縮之法理，爰酌予修訂，將要件限縮為「不可抗力之事由」或「被徵收土地正在進行如都市計畫、區域計畫或未來國土計劃之通盤檢討」為限，以貫徹憲法保障人民財產權之意旨。</p>
<p>第二章 徵收程序</p>	<p>第二章 徵收程序</p>	<p>章名未修正</p>

<p>第十條 (刪除)</p>	<p>第十條 需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。</p> <p>需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。</p> <p>特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。</p> <p>需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、按土地徵收前之程序，應回歸各該程序相關法令規定為之，毋須於本法中再行規範，爰刪除本條規定。</p>
<p>第十一條 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防及水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，<u>應於申請徵收前訂立六個月以上期間，與所有權人個別協議價購或以其他方式取得。</u></p> <p>前項協議之內容應做成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。</p> <p>第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。</p> <p><u>已完成協議之部分，應於協議後三個月內完成價購程序。</u></p>	<p>第十一條 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。</p> <p>前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。</p> <p>第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。</p>	<p>一、為配合第二十七條之修正，爰於第一項前段將交通、公共衛生及環境保護事業刪除；又現行條文就協議價購之規範程序過於簡略，致協議價購淪為形式。為使協議價購回歸平等議價之原則，應令需用土地人與所有權人個別協議，並訂定期間，爰修正第一項。</p> <p>二、司法實務已累積判決認為：「土地徵收條第十一條之協議價購程序，即係徵收程序比例原則必要性之具體體現之制度，所以協議價購在價格上除土地徵收條例第三十條之法定補償地價外，需用土地人在擬定徵收計劃前，非不得考量強制徵收所引</p>

<p><u>未達成協議之理由，其情形可除去者，核准徵收機關不得核准徵收。</u></p>	<p>第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。</p> <p>前項所稱市價，指市場正常交易價格。</p>	<p>發之抗爭或爭訟所增加之成本，以較優渥之價格為協議價購之價格」，因此不應限制由需用土地人以市價與所有權人協議，需用土地人應可按情形以多於市價之價格與所有權人協調，爰刪除第四項及第五項之規定。</p> <p>三、協議完成後，為保障原土地所有人之權益，應令需用土地人儘快完成價購程序，爰增訂為第四項。</p> <p>四、按土地徵收對人民權益影響至鉅，應符合比例原則，且具有最後手段性，本條例本次修正以採完全補償制之精神，如能與原土地所有人達成協議，即不應以徵收方式為之。為確保土地徵收之最後手段性，並確保實質協商，如未達成協議之理由可除去者，即應除去之，改以協議價購方式為之，爰增訂為第五項。</p>
<p>第十二條 需用土地人經依前條規定協議不成時，為申請徵收土地或土地改良物之需，得洽請直轄市或縣（市）主管機關會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應於七日前通知其所有權人、占有人、使用人或管理人。</p> <p><u>因實施前項調查或勘測，及遷移或拆除地上障礙物，致所有權人或使用人遭受之損失，應給予補償。</u></p> <p><u>前條補償之金額、方式</u></p>	<p>第十二條 需用土地人經依前條規定協議不成時，為申請徵收土地或土地改良物之需，得洽請直轄市或縣（市）主管機關會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應於七日前通知其所有權人、占有人、使用人或管理人。</p> <p>為實施前項調查或勘測，須遷移或拆除地上障礙物，致所有權人或使用人遭受之損失，應先予適當之補償，其補償價額以協議為之。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、原第二項之規定，係以事先補償為原則，並以遷移或拆除地上障礙物為限制。爰參考日本土地收用法放寬補償之範圍，只要調查、勘測等行為造致損失時，所有權人或使用人即可受償，不再以事先補償為限，爰修正第二項。</p> <p>三、第三項新增。若需用土地人與土地或土地改良物所有權人、占有人、使用人或管理人等已達成協議，即依其協議為補償；如未能達成協議，應依第三章相關程序為估價，並送交中央主管機關為審議，以保障所有權人與</p>

<p><u>，應由需用土地人與所有權人或使用人協議為之。如協議不成，應類推適用本條例第三十條、第三十一條規定為之，並由需用土地人將估價報告送交於中央主管機關審議。</u></p>		<p>使用人之權益。爰增訂第三項。</p>
<p>第十三條 申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送中央主管機關審核。</p> <p>中央主管機關為前項之審核，應審查下列事項：</p> <p>一、是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。</p> <p>二、需用土地人是否具有執行該事業之能力。</p> <p>三、該事業計畫申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。</p> <p>四、該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。</p> <p>五、該事業計畫之財務評估是否合理可行。</p> <p>六、依本條例第三十四條之一提出之安置計畫是否合理可行。</p> <p>七、<u>補償金額是否符合本法第三章規定。</u></p> <p><u>八、其他依法應為或得為審查之事項。</u></p> <p><u>九、是否有本法第十一條第五項之情形。</u></p> <p>需用土地人有第二十七條但書之情形者，應一併載明於徵收計畫書送交審核。</p> <p>中央主管機關收受第一項申請後，應會同利害關係人進行現場勘查並做成勘查</p>	<p>第十三條 申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送由核准徵收機關核准，並副知該管直轄市或縣（市）主管機關。</p> <p>中央主管機關為前項之審核，應審查下列事項：</p> <p>一、是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。</p> <p>二、需用土地人是否具有執行該事業之能力。</p> <p>三、該事業計畫申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。</p> <p>四、該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。</p> <p>五、該事業計畫之財務評估是否合理可行。</p> <p>六、依本條例第三十四條之一提出之安置計畫是否合理可行。</p> <p>七、其他依法應為或得為審查之事項。</p> <p>需用土地人有第二十七條但書之情形者，應一併載明於徵收計畫書送交審核。</p> <p>中央主管機關收受第一項申請後，視需要得會同利害關係人進行現場勘查並作成勘查紀錄。勘查紀錄作成後應於十四日內寄送利害關</p>	<p>一、現行條文中使用「核准」一詞，似無法清楚強調中央主管機關應本其專業為實質審查，並做成准駁之決定，爰修正第一項文字。</p> <p>二、現行條文未將補償金額納入應審查事項，亦未規定中央主管機關須審核需用土地人與所有權人未達成協議時，有無可除去之情形，爰將「補償金額是否符合本法第三章」增訂於第二項第七款，原第八款調整為第九款，並將「是否有本法第十一條第五項之情形」增訂於第九款。</p> <p>三、中央主管機關收受申請後，所有徵收案件皆應會同利害關係人為現場勘查，並應作為中央主管機關審核之項目，爰修正第四項。</p> <p>四、第五項新增。按徵收處分對人民受憲法保障之財產權及整體生活影響甚鉅，為確保徵收審查程序之嚴謹正確，雙方之意見都得以充分陳述並論辯，以貫徹中央主管機關審核之參考，爰規定中央主管機關完成現場勘查後，必須依行政程序法第五十四條以下規定舉行聽證。又縱使於徵收前之其他行政程序階段已舉行過行政聽證，其亦可能聚焦於整體開發計畫本身、環境保護或區位適宜性等問題，未針對徵收事</p>

<p>紀錄。勘查紀錄作成後應於七日內寄送利害關係人，並納為中央主管機關審核參採資料之一。</p> <p>中央主管機關完成前項勘查後，應依行政程序法舉行聽證，並應於舉行聽證前十五日通知利害關係人參加及為公告。</p> <p>中央主管機關應依前項聽證會紀錄作成處分。</p>	<p>係人。</p>	<p>宜為具體而詳盡之論辯，因此不設任何例外規定，一律必須舉行聽證。又行政程序法第五十五條第二項、第三項並未明定通知當事人之期限，為確保人民享有充足之準備時間，爰於本條第五項明定應於舉行聽證前十五日通知利害關係人參加及為公告。</p> <p>五、第六項新增。按徵收處分對人民權利影響甚鉅，除新增第五條明定應依行政程序法舉行聽證外，亦依行政程序法第一百零八條第一項但書之規定新增如第六項。</p>
<p>第十三條之一 前條所稱徵收計畫書，應記載下列事項，並檢附相關證明文件：</p> <p>一、徵收土地或土地改良物原因。</p> <p>二、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。</p> <p>三、興辦事業或計畫之種類及法令依據。</p> <p>四、興辦事業或計畫目的之必要性說明。</p> <p>五、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。</p> <p>六、公益性及必要性評估報告。</p> <p>七、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。</p> <p>八、土地改良物情形。</p> <p>九、一併徵收之土地改良物。</p> <p>十、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。</p> <p>十一、徵收土地區內有無古</p>	<p>第十三條之一 前條所稱徵收計畫書，應記載下列事項，並檢附相關證明文件：</p> <p>一、徵收土地或土地改良物原因。</p> <p>二、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。</p> <p>三、興辦事業之種類及法令依據。</p> <p>四、興辦事業計畫之必要性說明。</p> <p>五、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。</p> <p>六、公益性及必要性評估報告。</p> <p>七、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。</p> <p>八、土地改良物情形。</p> <p>九、一併徵收之土地改良物。</p> <p>十、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。</p> <p>十一、徵收土地區內有無古</p>	<p>一、現行條文第一項明定之徵收計畫書應記載事項未包括「如採第二十條第二項之方式，獲補償費受領權人之同意，其相關證明文件」及「三位以上不動產估價師就徵收土地及土地改良物所為之查估報告」，爰增訂於第二十款及第二十一款。</p> <p>二、爰就第一項第三款、第四款及第十九款作文字修正，並將第十一款配合第七條將古蹟、遺址或登錄之歷史建築修正為文化資產。</p>

<p><u>化資產</u>，並註明其現狀及維護措施。</p> <p>十二、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。</p> <p>十三、土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所。</p> <p>十四、被徵收土地之使用配置。</p> <p>十五、興辦事業概略及其計畫進度。</p> <p>十六、應需補償金額總數及其分配。</p> <p>十七、準備金額總數及其來源。</p> <p>十八、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。</p> <p>十九、<u>依本法第三十四之一條所提出之安置計畫</u>。</p> <p>二十、<u>如採第二十條第二項之方式，獲補償費受領權人之同意，其相關證明文件</u>。</p> <p>二十一、<u>三位以上不動產估價師就徵收土地及土地改良物所為之查估報告</u>。</p> <p>如僅申請徵收土地改良物，得免記明前項第九款及第十四款事項。</p>	<p>蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施。</p> <p>十二、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。</p> <p>十三、土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所。</p> <p>十四、被徵收土地之使用配置。</p> <p>十五、興辦事業概略及其計畫進度。</p> <p>十六、應需補償金額總數及其分配。</p> <p>十七、準備金額總數及其來源。</p> <p>十八、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。</p> <p>十九、安置計畫。</p> <p>如僅申請徵收土地改良物，得免記明前項第九款及第十四款事項。</p>	
<p>第十四條 <u>中央主管機關為第十三條第一項准駁之決定，應附具詳細之准駁理由</u>。</p> <p><u>前項准駁之理由，應包含下列事項：</u></p> <p><u>一、第十三條第二項所列各款之審查意見。</u></p> <p><u>二、就參與聽證程序利害關係人之意見，參採之理由</u>。</p>	<p>第十四條 徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。</p>	<p>為使受徵收處分影響之人民獲得詳盡正確之資訊，以利後續決定是否採取行政救濟，並敦促主管機關確實辦理聽證程序，並詳實審核徵收案件，爰修訂第一項規定及增訂本條第二項。</p>

第十五條 中央主管機關應設土地徵收審議會審議土地徵收案件。

審議會之組成應包括具有法律、地政、經濟、城鄉規劃或都市計畫、公共政策、文化或族群研究等背景專長之成員，置主席一人，由中央主管機關首長兼任之。

土地徵收審議會之組成，至少應有三分之二以上民間成員。

前項民間成員任期為二年，續聘以連任一次為限。

如徵收之土地為農地，審議會之組成應包括農業相關背景專長之成員；如徵收之土地為原住民族土地或其傳統領域，另應包括原住民相關領域專長之成員。

第三項之民間成員應經國內各公私立大學及相關領域非政府組織推薦遴選。

土地徵收審議會成員對於有利害關係之議案，應迴避之。關於自行迴避及申請迴避之事由、程序及其法律效果，準用行政程序法關於迴避之規定。

土地徵收審議會之審議範圍應包括土地徵收案件之准駁、徵收範圍之減刪及補償金額之酌增。

第十五條 中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項專家學者應由地政、環境影響評估、都市計畫、城鄉規劃等專業領域學者組成，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一。

一、爰將中央主管機關合議制方式組成之會議稱為土地徵收審議會，並修正於第一項。

二、現行條文對專家學者之背景過於侷限，且似與都市計畫委員會及環境影響評估委員會重疊之嫌，為使土地徵收審議會成員之背景多元化並顧及各個層面，爰修正如第二項。

三、現行條文規定專家學者及民間團體之代表僅為二分之一，似無法充分展現專業及民意，爰修正如第三項。

四、第四項新增。現行條文未規定土地徵收審議會成員之任期，爰參酌環境影響評估審查委員會之任期，明定土地徵收審議會成員之任期為二年、改聘之限制，並有專業成員續聘得連任一次之規定。

五、第五項新增。為落實對農地與原住民族土地、傳統領域之保護，如徵收涉及上開土地之徵收，明文規定審議會應包括相關專業背景之委員。

六、第六項新增。為強化土地徵收審議會成員之獨立性，明定民間成員應由各公私立大學、相關領域非政府組織推薦，再由政府遴選，爰增訂第六項。

七、第七項新增。現行內政部土地徵收審議委員會組織規程第八條雖規定對具有利害關係之議案，應自行迴避，惟對於自行迴避或申請迴避之事項、以及具有迴避事由而未予迴避時應如何處理等

		<p>情形，均無明文，為保障利害關係人之程序權益，爰增訂第七項。</p> <p>八、第八項新增。按徵收範圍與補償費之金額，於核准徵收時即應查估確定，以利被徵收人判斷能否接受徵收，及中央主管機關審核是否符合完全補償，以落實憲法保障人民財產權之意旨，爰配合徵收補償改採完全補償制度，增訂第八項規定。</p>
<p>第十六條 同一土地有二以上需用土地人申請徵收時，其興辦事業應同時審查，並<u>就能創造或維護較佳或較多公共利益者為核准。</u></p>	<p>第十六條 同一土地有二以上需用土地人申請徵收時，以其興辦事業性質之輕重為核定原則。其性質相同者，以其申請之先後為核定原則。</p>	<p>本次修法重點既強調「公共利益」之強化與實際操作，爰將本條予以修正，依公共利益之衡量為判斷標準。</p>
<p>第十七條 <u>(刪除)</u></p>	<p>第十七條 中央主管機關於核准徵收土地或土地改良物後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、由於第十八條已修正為「將副本轉送各直轄市或縣（市）主管機關公告於其公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地」，本條已無存在必要，爰予以刪除。</p>
<p>第十八條 <u>土地徵收審議會審議通過土地徵收案件後，中央主管機關應於審議通過後七日內將徵收之標的與範圍公告於其公告處所及其網站，並將副本轉送各直轄市或縣（市）主管機關公告於其公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地。</u></p> <p>前項公告之期間為三十日。</p> <p><u>第一項之公告，應載明下列事項：</u></p> <p><u>一、需用土地人之名稱。</u></p> <p><u>二、興辦事業之種類。</u></p> <p><u>三、核准徵收機關及文號。</u></p> <p><u>四、徵收之土地或土地改良</u></p>	<p>第十八條 直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。</p> <p>前項公告之期間為三十日。</p>	<p>一、為集中事權，並抑制浮濫徵收，茲於本條明定徵收之核准公告與通知均應統一由中央主管機關為之。然為使人民更輕易得知公告之內容，同時規定中央主管機關應將核准公告之副本轉送各直轄市或縣（市）主管機關，並由其公告之。統一由中央主管機關為之並不會增加中央機關之工作量，亦不會有人力編制無法負荷之問題，因需用土地人需擬具詳細徵收計畫書，並詳細記載各項資訊，中央主管機關僅須參考需用土地人提出之資料，以作為審核之標準，不致增</p>

<p><u>物及其應補償之費額。</u></p> <p><u>五、公告期間。</u></p> <p><u>六、得提出異議及行政救濟之期限。</u></p> <p><u>七、公告徵收後之禁止事項。</u></p> <p><u>八、得申請一併徵收之要件及期限。</u></p> <p><u>九、核准之理由。</u></p> <p><u>十、徵收土地圖。</u></p> <p><u>十一、其他依規定應公告之事項。</u></p> <p><u>徵收農作改良物或未經登記之建築改良物，其公告應載明應受補償人之姓名、住所。</u></p> <p><u>中央主管機關為第一項之徵收核准公告後，應於七日內以書面將公告之全部內容通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人，被通知人如有不服，其救濟期間自公告期滿後翌日起算，但通知於公告期滿後始送達者，其救濟期間以通知送達之翌日起算。</u></p>		<p>加中央主管機關之負擔，源修正第一項。</p> <p>二、第三項新增。為使資訊確實公開，並敦促主管機關詳實審核徵收案件，爰規範徵收之公告不得僅記載准駁之結果，應具體、詳盡記載准駁之理由，爰將施行細則第二十一條之規定移至第三項。</p> <p>三、第四項新增。利害關係人如不服徵收處分，其救濟之期限應自公告期滿後翌日起算，惟若公告期滿後通知始送達者，為保障人民提起行政救濟之時效利益，其救濟期間應以通知送達之次日起算，爰增訂第四項。</p>
<p>第十八條之一 被徵收土地或土地改良物之所有權已登記者，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載之所有權人及他項權利人姓名、住所辦理公告及通知；其效力並及於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得土地或土地改良物所有權或他項權利，而尚未辦竣登記之人。</p>	<p>第十八條之一 被徵收土地或土地改良物之所有權已登記者，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載之所有權人及他項權利人姓名、住所辦理公告及通知；其效力並及於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得土地或土地改良物所有權或他項權利，而尚未辦竣登記之人。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第十九條 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）主管機關轉發之。</p>	<p>第十九條 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）主管機關轉發之。</p>	<p>本條文未修正。</p>

<p>第二十條 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但有第二十二條第三項之情形者，不在此限。</p> <p><u>前項補償費之發給，如徵收標的為土地或建築改良物，得以條件相當之土地或建築改良物代之，但應經補償費受領權人書面同意。</u></p> <p>需用土地人未於公告期滿十五日內將應補償地價及其他補償費額繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣，<u>或向地政機關依前項方式申請移轉登記者，該徵收案失其效力。</u>但有下列各款情形之一者，不在此限： <u>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</u> <u>二、應受補償人所在地不明者。</u></p>	<p>第二十條 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。</p> <p>需用土地人未於公告期滿十五日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：</p> <p>一、於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依第二十二條規定提交地價評議委員會復議。</p> <p>二、經應受補償人以書面同意延期或分期發給。</p> <p>三、應受補償人拒絕受領或不能受領。</p> <p>四、應受補償人所在地不明。</p>	<p>一、配合第二十二條修正，第一項文字酌予修正。</p> <p>二、第二項新增。將補償方式，明訂在補償費受領權人同意時，以「土地或建築物代替」之方式為之，以實物發放，較能保障被徵收人之權益，並使其有選擇之機會，爰增訂第二項。</p> <p>三、為配合第二項已增訂將補償方式明訂為「土地或建築物代替」，爰將原條文第二項配合調整為第三項。配合第二項之增訂，於第三項增列需用土地人需於公告期滿十五日內將上開方案交由地政機關辦理，並使補償費受領人處於可得受領該代替建築物或土地之狀態。</p> <p>四、原第二項規定「從此失其效力」，將導致受第二十三條權利限制之土地所有權人及使用人無法因徵收案嗣後失去正當性基礎時，請求權利受限期間之損失補償，爰予以修訂，明文將嗣後失去正當性之情形，規範為「溯及失效」，以保障原土地所有權人及使用人之權益。</p> <p>五、由於第二十二條已將徵收補償費「異議」及「復議」程序刪除，第三項第一款之規定亦配合一併刪除，而原條文第二款「經應受補償人以書面同意延期或分期發給」之規定亦違反徵收補償應盡速發給之基本法原則及司法院大法官第 516 號解釋之意旨，爰將之刪除。原條文第三、四款因款項調整配合修正為第一、二款。</p>
--	---	--

<p>第二十一條 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。</p> <p>前項補償費未發給完竣前，得繼續為從來之使用。但合於第二十七條但書規定者，不在此限。</p>	<p>第二十一條 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。</p> <p>前項補償費未發給完竣前，得繼續為從來之使用。但合於第二十七條但書規定者，不在此限。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第二十二條 權利關係人對於<u>除補償價額外之徵收公告事項</u>有異議者，應於公告期間內向中央主管機關以書面提出。<u>中央主管機關</u>接受異議後應即查明處理，並將查處結果於五日內以書面通知土地權利關係人。但權利關係人對於徵收處分不服者，得逕提起訴願及行政訴訟。</p> <p>徵收補償價額經行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起十五日內發給之。<u>逾期未發給補償費差額者，應補償法定遲延利息。</u></p>	<p>第二十二條 權利關係人對於第十八條第一項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。</p> <p>徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發</p>	<p>一、由於本次修正已將徵收處分之核准公告統一權責由中央主管機關為之，則權利關係人若對除補償價額外之徵收公告事項有異議時，自應向中央主管機關提出，爰修正第一項前段「向該管直轄市或縣（市）主管機關」之規定，配合變更為「向中央主管機關」為之。另因現行異議程序之規定，並未規定受理異議機關之查處期限，可能導致救濟程序拖延，爰於第一項中段加上「五日內」之期限。</p> <p>二、第二、三項刪除。明確規範如土地權利關係人對徵收處分或徵收價額不服時，應提起訴願及行政訴訟。因本法已採完全補償制並由中央主管機關審核補償費，為保障人民權利能迅速獲得救濟，並避免程序拖延，爰刪除對徵收價額「異議」及「復議」之規定，使程序縮減為若人民對徵收價額不服時，應直接提起訴願及行政救濟。爰修正第一項新增「除補償價額外」之文字並刪除原條文第二及第三項。</p> <p>三、第四項刪除。由於徵收處分嚴重侵害人民之財產權、生存權及人格尊嚴，為避免</p>

	<p>現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。</p>	<p>政府強制徵收人民土地及土地改良物後，依徵收計畫執行完工，造成既定事實，而使得行政救濟緩不濟急，爰刪除第四項之規定，使得人民權利可獲得完整保障。</p> <p>四、因明確規範徵收補償價額之行政救濟程序為訴願及行政訴訟，刪除「復議」文字，另原條文第五項並未規範，如逾期未發給補償費價額時之法律效果為何，因而明訂法律效果為「應補償法定遲延利息」，並將「三個月」縮短為「十五日」，以落實「迅速發給」之意旨。原條文第五項配合項次調整修正為第二項。</p>
<p>第二十三條 被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。</p> <p><u>前項情形，於徵收處分事後發生失效、撤銷、廢止之情事者，應補償其所受損失。</u></p> <p>共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受第一項不得分割、移轉規定之限制。</p>	<p>第二十三條 被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。</p> <p>共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、第二項新增。本條關於被徵收之土地或土地改良物權利之行使，係自公告日起即開始限制，故若徵收案事後因故失其效力、撤銷、廢止時，對於被徵收土地或土地改良物之所有人而言，當初權利之限制即失其正當性，自受限制時起至徵收案失其效力、撤銷、廢止時止所受之實際損失，即有補償之必要，又本法各條所稱之「損失」，乃包含所受損害及所失利益，故不以損害為限，以落實對人民財產權之保障，爰增訂第二項。</p> <p>三、原條文第二項項次調整為第三項。</p>

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

<p>第二十四條 被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。</p> <p>被徵收土地因前條第三項規定辦理登記，其權利以登記後土地登記簿記載者為準。</p>	<p>第二十四條 被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。</p> <p>被徵收土地因前條第二項規定辦理登記，其權利以登記後土地登記簿記載者為準。</p>	<p>一、第一項未修正。 二、配合第二十三條修正，爰將第二項原條文「第二項」改為「第三項」。</p>
<p>第二十五條 被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公司共有繼承登記者，亦同。</p> <p>前項規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。</p>	<p>第二十五條 被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公司共有繼承登記者，亦同。</p> <p>前項規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第二十六條 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三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，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。</p> <p>前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。</p>	<p>第二十六條 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三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，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。</p> <p>前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。</p>	<p>一、第一項、第二項、第四項及第五項未修正。 二、為統一文字，爰將第三項文字「補償完竣」修正為「補償費發給完竣」。若主管機關未在三個月內依本條規定將補償費存入專戶保管，其效力如何未有明文，為確實保障人民財產權益，爰於第三項明定未於第一項所定三個月期間內存入專戶保管者，應補償法定遲延利息。</p>

<p>未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同<u>補償費發給完竣</u>。<u>未於第一項所定三個月期間內存入專戶保管者，應補償法定遲延利息。</u></p> <p>第一項未受領補償費保管辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>前四項規定，於本條例施行前未辦竣提存之未受領補償費，準用之。</p>	<p>未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。</p> <p>第一項未受領補償費保管辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>前四項規定，於本條例施行前未辦竣提存之未受領補償費，準用之。</p>	
<p>第二十七條 需用土地人應俟補償費發給完竣後，始得進入被徵收土地內工作。但<u>國防及水利事業</u>，因公共安全急需先行使用者，不在此限。</p> <p><u>前項但書情形，須報請中央主管機關專案審查通過後，方得為之。</u></p>	<p>第二十七條 需用土地人應俟補償費發給完竣或核定發給抵價地後，始得進入被徵收土地內工作。但國防、交通及水利事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限。</p>	<p>一、需用土地人原則上應俟補償費發給完竣，始得進入被徵收土地內工作，故例外得先行使用時，應嚴格認定，交通事業有任何公共安全緊急情形，殊難想像，爰於第一項予以刪除。</p> <p>二、第二項新增。惟是否確有因公共安全急需先行使用之情形，仍應有把關機制，應由中央主管機關以專案方式速為審查，確認有基於公共安全之理由、先行使用土地之必要者，始得例外讓需用土地人先行進入被徵收土地內工作，以確實維護被徵收土地所有人之權益，並兼顧緊急情況公共安全之維護。</p>
<p>第二十八條 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。</p> <p>應受領遷移費人無可考或所在地不明，致其應遷移之物件未能遷移者，直轄市或縣（市）主管機關應公告三十日限期遷移完竣。</p> <p><u>前項公告之地點應包括其公告處所及被徵收土地或</u></p>	<p>第二十八條 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。</p> <p>應受領遷移費人無可考或所在地不明，致其應遷移之物件未能遷移者，直轄市或縣（市）主管機關應公告三十日限期遷移完竣。</p> <p>徵收範圍內應遷移之物</p>	<p>一、配合刪除區段徵收章節，爰將第一項之「核定發給抵價地」刪除。</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、第三項新增。原條文第二項公告地點為何並不明確，爰參照修正條文第十八條第一項之規定明確規範公告處所，應公告地點應包括其公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地。</p> <p>四、原條文第三項調整項次為</p>

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

<p><u>土地改良物所在地。</u> 徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關依行政執行法執行。</p>	<p>件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。</p>	<p>第四項。需用土地人並非行政執行機關，不應有行政執行之權責，爰參照內政部版本將第四項「需用土地人」刪除。</p>
<p>第二十九條 徵收範圍內應行遷葬之墳墓，需用土地人應申請當地墳墓主管機關依殯葬管理條例規定辦理，並將情形詳細記載列冊，報請直轄市或縣（市）政府備案。</p>	<p>第二十九條 徵收範圍內應行遷葬之墳墓，需用土地人應申請當地墳墓主管機關依殯葬管理條例規定辦理，並將情形詳細記載列冊，報請直轄市或縣（市）政府備案。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第三章 徵收補償</p>	<p>第三章 徵收補償</p>	<p>章名未修正</p>
<p>第三十條 被徵收之土地，應於申請土地徵收時，將鄰近及類似土地與擬徵收土地之位置、形狀、環境、收益性及其他一般交易上影響土地價格形成之各項要素，予以綜合比較，估計一般市場之正常交易價格，補償其地價。</p> <p><u>前項之交易價格之估算，需用土地人應委託三位以上不動產估價師進行查估，並提出全部估價報告供中央主管機關為審議之參考。</u></p> <p><u>第一項一般市場上之正常交易價格，以土地徵收申請時為基準，並應依土地徵收申請時起至徵收核准間物價變動之修正率，予以調整。</u></p>	<p>第三十條 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。</p> <p>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。</p> <p>各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。</p> <p>前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、參酌日本土地收用法，以「鄰近及類似土地之一般正常交易價格」為基準，並與擬徵收土地之位置、形狀、環境、收益性及其他一般交易上影響土地價格形成之各項要素，予以綜合比較，較能貼近「完全補償制」之原則，亦能符合現行 30 條「比照一般正常交易價格」之意旨。爰修正第一項之規定。</p> <p>二、現行條文仍將補償費價格交由轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之，無法避免估價不公平及不客觀之情形。我國既已制定不動產估價師法，建立不動產估價制度，土地估價屬專業技術，委託不動產估價師查估，較能客觀精準估算實際正常交易價格。另，本次修正將徵收補償費改由中央主管機關審核，需用土地人需將三位不動產估價師所做之不動產估價報告全部提出供中央主管機關參考，於舉行聽證會、就徵收補償費進行實質辯論後，再由土地</p>

		<p>徵收審議會據此資料審核，並做徵收准駁之決定。層層把關足以避免可能的查估不公或專業不足之疑慮，並可充分保障被徵收人之財產權，爰修訂第二項之規定。</p> <p>三、基於興辦事業利益歸屬適切化及補償價格公平化之考量，其評估之地價，係固定於土地徵收申請時，但仍應以從土地徵收申請時至徵收核准間物價變動之修正率予以調整，以作為實際補償價額，爰修訂第三項之規定。</p> <p>四、第四項刪除。地價之基準應由土地徵收審議會以「完全補償制」之實際需要判斷，不該以形式、硬性之基準侷限土地徵收審議會之職權。</p>
<p>第三十一條 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格扣除折舊減損之額度，估定之。</p> <p>農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。</p> <p><u>前項之「建築改良物」，指符合下列情形之一者：</u></p> <p><u>一、合法建築物。</u></p> <p><u>二、依各直轄市或縣（市）規範之舊有違章建築物相關管理辦法規定，屬於免拆之違章建築。</u></p> <p><u>建築改良物及農作改良物，需用土地人應委託三位以上不動產估價師依市場價格進行查估，並提出估價報</u></p>	<p>第三十一條 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。</p> <p>農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。</p> <p>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；其查估基準，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、依「完全補償制」之意旨，將建物改良物之折舊減損額度含括在內，較貼近建築改良物被徵收人之損失，爰修正第一項。</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、第三項新增。違章建築是否能受償，迭有爭議。學者間認為，國內違章建築之存在，部分係出於政府長期未嚴格執法所致，人民對此違法狀態多少產生一定之信賴，若於徵收時不予適當之補償，似乎有欠公允。是以，在徵收違章建築時，似可考慮以一定之時間點為基準，對於所謂「舊有違章建築」予以適當之補償（尤重道著土地徵收補償實務，173 頁以下）。爰增訂第三項。</p> <p>四、因應條次變動，將原條文第三項改列為第四項。第三</p>

<p><u>告供中央主管機關為審議之參考。</u></p>		<p>十條既已修正由不動產估價師為專業估價，則建築改良物及農作改良物應一併修正由不動產估價師依市價價格進行估價，爰修正第四項。</p>
<p>第三十二條 徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。</p>	<p>第三十二條 徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第三十三條 土地或土地改良物原供營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小所受損失，應給予補償。<u>與營業不可分離之部分，因土地或建築改良物被徵收而受之損失，亦同。</u></p> <p><u>前項之營業，以非供犯罪所用為限。</u></p> <p><u>受雇人因第一項營業停止或營業規模縮小，而受薪資上之損失，應給予補償。</u></p>	<p>第三十三條 土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。</p> <p>前項補償基準，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、依憲法第十五條工作權之規定，人民僅需有「營業之事實」即受工作權之保障，而可受償，「合法營業」僅係行政上管理取締之問題，與損失補償之原理無涉，爰於第一項刪除「合法」二字。</p> <p>二、被徵收人因徵收而致營業停止或營業規模縮小有所失利益，如農業經營之廢止、暫時休止或經營規模縮小等情形，及已支出營業相關費用而有所受損害，如支出廣告費用、已購買之生財器具、裝潢費、庫存之材料費等情形，依現行規定無法獲得完全填補。爰修訂第一項之規定，將「致營業停止或營業規模縮小之損失」，修正為「致營業停止或營業規模縮小之所受損害及所失利益」，不再以現行「建築改良物徵收營業損失補償基準」之「申報營利事業所得稅結算申報書上之營利淨利」為標準。</p> <p>三、與營業不可分離之部分，例如有機菜園被徵收，依賴有機菜園存在之餐廳，因菜園被徵收而致餐廳必須從遠</p>

		<p>地購買材料因此所增加之成本或因而營業規模縮小，營業人因此而受之損失，需用機關應給予補償，爰於第一項增訂後段。</p> <p>四、第二項新增。若賭博等構成犯罪行為之事項能獲得補償，有悖公序良俗，並違背刑法與整體法制序，爰增訂「以非供犯罪所用為限。」。</p> <p>五、第三項新增。原在土地或建築改良物內營業之從業人員，亦會因土地或建築改良物被徵收而失業、減薪，因此所受薪資上之損失，應給予補償，以保障人民之工作權與生存權，爰予以增訂。</p> <p>六、第四項刪除。中央主管機關依土地徵收條例第三十三條第二項授權訂定之「建築改良物徵收營業損失補償基準」之相關規定已具體明文化於第三十三條，營業損失之基準應由土地徵收審議會以「完全補償制」之實際需要判斷，不該以形式、硬性之基準侷限土地徵收審議會之職權。</p>
<p>第三十四條 徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：</p> <p>一、依第五條第一項第一款或第二款規定遷移者。</p> <p>二、徵收公告前有居住事實之人口，必須遷移者。</p> <p>三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。</p> <p>四、因土地全部或一部之徵收而其改良物須全部遷移者。</p> <p>五、水產養殖物或畜產必須</p>	<p>第三十四條 徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：</p> <p>一、依第五條第一項第一款或第二款規定遷移者。</p> <p>二、徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。</p> <p>三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。</p> <p>四、因土地一部分之徵收而</p>	<p>一、依大法官解釋第 542 號之意旨，「是其既在排除村民之繼續居住，自應以有居住事實為前提，而其認定之依據，設籍僅係其中的一種方法而已，前開計畫竟以設籍與否作為認定是否居住於該水源區之唯一判斷標準，將使部分原事實上居住於集水區內之遷移戶，僅因未設籍而不符發放安遷救濟金之規定，其雖不能謂有違於平等原則，但未顧及其他居住事</p>

<p>遷移者。</p>	<p>其改良物須全部遷移者。 五、水產養殖物或畜產必須遷移者。 前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。</p>	<p>實之證明方法，有欠周延。」只要有居住事實即可獲得遷移費之補償，爰修訂第二款之規定，將「設有戶籍」，修正為「有居住事實」，並將「六個月」之限制刪除。 二、為使土地徵收時，具經濟價值、情感價值或歷史價值等改良物（如老樹或植物）需全部遷移者，能獲得完全補償，爰修正第一項第四款為「土地全部或一部徵收而其改良物須全部遷移者」，以涵蓋所有因土地徵收而改良物需遷移之情形。 三、第二項刪除。因本法已明文採「完全補償制」，並由不動產估價師進行估價，原遷移費查估基準已不符合需要，爰刪除第二項之規定。</p>
<p>第三十四條之一 <u>徵收公告前有居住事實之人口，因建築改良物被徵收，致無屋可居住者</u>，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。 前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。</p>	<p>第三十四條之一 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。 前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。</p>	<p>現行條文第一項將需用土地人應訂定安置計畫之情形限定於徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，範圍過於限縮。基於憲法第十五條生存權之保障，原居住於被徵收建築改良物之人口，無屋可住時，為減低被徵收人之損失，中央主管機關應核定安置計畫，爰將「改進土地徵收作業原則」第六條「需地機關應就被徵收土地上之住宅所有人，因徵收致無屋可住者，訂定安置計畫，於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。」明文化，以妥善照顧被徵收人之生活。爰修正第一項之規定。</p>
<p>第三十四條之二 農、林、漁、牧用地被徵收，於徵收公</p>		<p>一、本條新增。 二、考量對農、林、漁、牧用</p>

<p>告前有從事農、林、漁、牧行為之事實超過十年之被徵收人，其土地補償費每逾一年，應加計補償費一成。</p> <p>建築改良物被徵收，於徵收公告前有居住超過十年事實之被徵收人，其建築改良物及基地之補償費，每逾一年，應加計補償一成。</p>		<p>地及居住於建築改良物內之人口對於土地及家園之情感因素，基於完全補償制之原則，應酌予非財產上損失之補償，爰新增第三十四條之二。</p>
<p>第三十五條 被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，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。</p> <p>前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。</p> <p><u>第一項之補償費，由他項權利人及依法應補償耕地三七五租約承租人自行領取。</u></p>	<p>第三十五條 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四十一條及第四十二條規定辦理外，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。</p> <p>前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。</p>	<p>一、配合區段徵收制度刪除，爰修正第一項之規定。</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、第三項新增。為保障他項權利人與三七五租約承租人，明確規範由其直接向該管直轄市或縣（市）主管機關領取補償費，以達程序經濟，避免透過土地所有人轉發，引起不必要之訴訟困擾。</p>
<p>第三十六條 被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利及耕地三七五租約之承租權，因直轄市或縣（市）主管機關發給補償費完竣時消滅。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，再依其協議結果發給補償費；協議不成者，其補償費依第二十六條規定辦理。</p>	<p>第三十六條 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，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條規定辦理。</p>	<p>為保障受補償人之權益，應規定為他項權利人及依法應補償耕地三七五租約承租人於發給補償費完竣時，上開權利始消滅，較能保障受補償人之權益。另為呼應第三十五條第三項由他項權利人與耕地三七五租約承租人自行領取之規定，爰酌予修正第一項之規定。</p>
<p>第三十六條之一 被徵收土地或土地改良物，其補償費之核計、核發對象、領取補償費應備文件等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第三十六條之一 被徵收土地或土地改良物，其補償費之核計、核發對象、領取補償費應備文件等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>本條文未修正。</p>

<p>第四章 (刪除)</p>	<p>第四章 區段徵收</p>	<p>本章刪除。考量區段徵收制度嚴重違反土地徵收的必要性及公益性，而現今美國、英國、日本及德國皆已無區段徵收制度，且監察院已以 102 內字第 30 號糾正內政部，認為目前都市計劃規模不當擴張，造成國土資源不當開發並扭曲社經資源配置，因此並無擴大或新訂都市計畫的必要，縱使未來有用地需求，也可以一般徵收或市地重劃方式辦理，爰刪除土地徵收條例區段徵收的規定。</p>
<p>第三十七條 (刪除)</p>	<p>第三十七條 區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。</p> <p>前項禁止期間，不得超過一年六個月。</p>	<p>本條刪除。</p>
<p>第三十八條 (刪除)</p>	<p>第三十八條 需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣（市）主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行公聽會後，報請中央主管機關核准。</p> <p>內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。</p>	<p>本條刪除。</p>
<p>第三十九條 (刪除)</p>	<p>第三十九條 區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第三十</p>	<p>本條刪除。</p>

	<p>一條至第三十四條規定補償之。</p> <p>抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。</p>	
<p>第四十條 <u>（刪除）</u></p>	<p>第四十條 實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。</p> <p>土地所有權人依前項規定申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。</p> <p>申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止。經核定發給抵價地或已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得向直轄市或縣（市）主管機關申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經直轄市或縣（市）主管機關徵得需用土地人同意後核准。</p> <p>前項申請改發給現金補償或改發給抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。申請改發給抵</p>	<p>本條刪除。</p>

	<p>價地者，直轄市或縣（市）主管機關應限期繳回其申請改發給抵價地之徵收補償地價後始得核准。</p> <p>申請發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關不受第二十條第一項發給期限之限制。</p> <p>經核定發給抵價地者，其應領之抵價地由該管直轄市或縣（市）主管機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記，並通知原土地所有權人定期到場接管。未按指定期限接管者，視為已接管。</p>	
<p>第四十一條 <u>（刪除）</u></p>	<p>第四十一條 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除第四十二條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。</p> <p>申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。</p>	<p>本條刪除。</p>
<p>第四十二條 <u>（刪除）</u></p>	<p>第四十二條 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。</p> <p>依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其</p>	<p>本條刪除。</p>

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

	<p>權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。</p> <p>依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。</p>	
第四十三條 <u>（刪除）</u>	<p>第四十三條 區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。</p> <p>前項以作價方式提供者，其地價準用第三十條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關，配回之土地應以第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。</p>	本條刪除。
第四十三條之一 <u>（刪除）</u>	<p>第四十三條之一 區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。</p> <p>前項農業專用區規劃則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由各級主管機關定之。</p>	本條刪除。
第四十四條 <u>（刪除）</u>	<p>第四十四條 區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定</p>	本條刪除。

配售外，其處理方式如下：

- 一、抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。
- 二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
- 三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
- 四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
- 五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

依前項第一款規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。

第一項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依第一項第五款之規定辦理。

依第一項第三款至第五

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

	<p>款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。</p> <p>依第一項第五款標租或設定地上權時，其期限不得逾九十九年。</p> <p>第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。</p>	
第四十五條 <u>（刪除）</u>	<p>第四十五條 實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。</p>	本條刪除。
第四十六條 <u>（刪除）</u>	<p>第四十六條 區段徵收土地所有權人應領抵價地面積與實際領回抵價地之面積有所增減時，依下列規定處理：</p> <p>一、實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。</p> <p>二、實際領回抵價地之面積小於應領之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。</p> <p>前項第一款應繳納之差額地價，經限期繳納，屆期仍未繳納者，得移送法院強制執行。</p> <p>未繳納差額地價之抵價地，不得移轉或設定他項權利。</p>	本條刪除。

<p>第四十七條 <u>（刪除）</u></p>	<p>第四十七條 區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。</p>	<p>本條刪除。</p>
<p>第四十八條 <u>（刪除）</u></p>	<p>第四十八條 區段徵收之程序及補償，本章未規定者，準用第二章及第三章規定。</p>	<p>本條刪除。</p>
<p>第五章 徵收之撤銷及廢止</p>	<p>第五章 徵收之撤銷及廢止</p>	<p>章名未修正</p>
<p>第四十九條 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：</p> <p>一、因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者。</p> <p>二、公告徵收時，都市計畫已規定或建議以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。但都市計畫已規定以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。</p> <p>已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：</p> <p>一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地</p>	<p>第四十九條 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：</p> <p>一、因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。</p> <p>二、公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。</p> <p>已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：</p> <p>一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。</p>	<p>實務上有都市計畫建議採取聯合開發、市地重劃等其他方式開發，則此時依照評估尚有其他開發方式可行，當以其他方式為先，將原公告之徵收撤銷，爰將「建議」之情形明文納入，並修正第一項之規定。</p>

<p>範圍內者。</p> <p>二、依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。</p> <p>三、已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。</p> <p>依前二項辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止。但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。</p> <p>前項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。</p>	<p>二、依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。</p> <p>三、已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。</p> <p>依前二項辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止。但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。</p> <p>前三項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。</p>	
<p>第五十條 撤銷或廢止徵收，由需用土地人或<u>原土地所有權人</u>向中央主管機關申請之。</p> <p><u>前項申請</u>，經<u>土地徵收審議會</u>審議符合規定者，得由中央主管機關逕予撤銷。</p> <p>已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收。</p>	<p>第五十條 撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。</p> <p>已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。</p> <p>該管直轄市或縣（市）主管機關收受前項請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人依第一項規定申請之；不合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。</p> <p>原土地所有權人不服前項處理結果，應於直轄市或縣（市）主管機關函復送達之日起三十日內向中央主管機關請求撤銷或廢止徵收。</p>	<p>一、新修法規定既已統一權責由中央主管機關為徵收處分之核定公告，則撤銷徵收之機關亦應由中央主管機關統一權責為之，實無必要透過直轄市或縣（市）主管機關。</p> <p>二、為保障原土地所有權人之權益，實無理由將需用土地人與原土地所有權人之申請權利分開處理，不應等需用土地人逮於行使其權利時，原土地所有權人始能申請。</p> <p>三、爰修正原條文第一、四項及刪除第二項及第三項之規定，需用土地人及原土地所有權人皆得向中央主管機關為撤銷徵收之申請，並由中央主管機關統一權責，認符合規定時，得逕予撤銷。將原條文第四項調整為第二項。</p>

	<p>其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷或廢止；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。</p> <p>已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收。</p>	
<p>第五十一條 中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得依第九條規定申請收回該土地。</p> <p>前項一定期間，不得少於六個月。</p> <p><u>於第二項公告前，徵收價額已提存法院或已依第二十六條規定存入專戶保管尚未歸屬國庫者，應由直轄市或縣（市）主管機關逕行領取之，並發還土地予原土地所有權人。</u></p> <p>第二項所稱應繳納之額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費。但第三十四條第一項規定之人口或物</p>	<p>第五十一條 中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得依第九條規定申請收回該土地。</p> <p>前項一定期間，不得少於六個月。</p> <p>第二項所稱應繳納之額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費。但第三十四條第一項規定之人口或物件已遷移者，無須繳納遷移費。</p> <p>前項徵收補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包括他項權利人或耕地承租人原應受領之價金。</p>	<p>第四項新增。徵收價額已提存法院或已依第二十六條規定存入專戶保管者，有因原土地所有權人行方不明、有已死亡，繼承人未能會同，亦有因祭祀公業派下員未能清理，故於第四項規定應由直轄市或（市）主管機關逕行領取之，不再徵詢原土地所有權人之意見。</p>

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

<p>件已遷移者，無須繳納遷移費。</p> <p>前項補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包括他項權利人或耕地承租人原受領之價金。</p>		
<p>第五十二條 撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。</p>	<p>第五十二條 撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依第四十二條規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。</p>	<p>由於區段徵收制度已全面刪除，爰將但書刪除。</p>
<p>第五十二條之一 土地徵收處分有下列情形之一者，其徵收補償費之繳清、土地之發還、原設定他項權利及耕地租約之理，準用前二條規定：</p> <p>一、經中央主管機關依行政程序法撤銷或廢止。</p> <p>二、經相對人或利害關係人依行政程序法第一百二十八條規定向行政機關申請後予以撤銷或廢止。</p> <p>三、經行政救濟結果撤銷或廢止。</p>	<p>第五十二條之一 土地徵收處分有下列情形之一者，其徵收補償費之繳清、土地之發還、原設定他項權利及耕地租約之理，準用前二條規定：</p> <p>一、經中央主管機關依行政程序法撤銷或廢止。</p> <p>二、經相對人或利害關係人依行政程序法第一百二十八條規定向行政機關申請後予以撤銷或廢止。</p> <p>三、經行政救濟結果撤銷或廢止。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第五十三條 前五條規定，於土地改良物撤銷或廢止徵收時準用之。</p>	<p>第五十三條 前五條規定，於土地改良物撤銷或廢止徵收時準用之。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第五十四條 土地撤銷或廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理撤銷或廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。</p> <p>前項土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，原需用土地人應就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收。</p>	<p>第五十四條 土地撤銷或廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理撤銷或廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。</p> <p>前項土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，原需用土地人得就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收。</p>	<p>本條文未修正。</p>

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

<p>第五十五條 撤銷或廢止徵收之土地與一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物原所有權人相同者，應同時繳清土地及土地改良物應繳納之價額後，發還其原有之土地及現存之土地改良物。</p>	<p>第五十五條 撤銷或廢止徵收之土地與一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物原所有權人相同者，應同時繳清土地及土地改良物應繳納之價額後，發還其原有之土地及現存之土地改良物。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第六章 附 則</p>	<p>第六章 附 則</p>	<p>章名未修正</p>
<p>第五十六條 <u>（刪除）</u></p>	<p>第五十六條 徵收之土地，得於徵收計畫書載明以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設。 本條例施行前申請徵收之土地，經申請中央主管機關備案者，得依前項規定之方式提供民間機構投資建設。</p>	<p>一、本條刪除。 二、按信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租等提供民間機構投資建設之土地利用方式，均應回歸相關法規程序處理，毋須於本條例中予以規範；若上開土地利用方式涉及私人土地徵收，自應依本條例所規範之程序辦理，並符合徵收之要件方得為之，爰刪除本條。</p>
<p>第五十七條 需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。 前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。 前項土地所有權人原設定地上權取得之對價，應在徵收補償地價內扣除之。</p>	<p>第五十七條 需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。 前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。 前項土地所有權人原設定地上權取得之對價，應在徵收補償地價內扣除之。 地上權徵收補償辦法，由中央目的事業主管機關會同中央主管機關定之。</p>	<p>一、第一項至第三項未修正。 二、第四項刪除。本條例之修正既採完全補償，地上權之徵收亦應回歸完全補償制原則，由需用土地人提出三位不動產估價師之估價報告，送交土地徵收審議會審查，爰刪除第四項規定。</p>
<p>第五十八條 國家因情況緊急，為因應重大災害或維護公</p>	<p>第五十八條 國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用</p>	<p>一、徵用與徵收相較，對人民權利之侵害有過之而無不及</p>

共安全之必要，得徵用私有土地或土地改良物。

徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。

依前項規定請求徵收土地或土地改良物所有權者，不得再依第九條規定申請收回其土地或土地改良物。

依第一項徵用土地或土地改良物後，徵用機關應於三個月內補提徵用計畫書送中央主管機關審查，逾期未提送或經中央主管機關審核不予通過者，應賠償原土地或土地改良物所有權人之損失。

第二章及第三章之規定，於徵用土地或土地改良物時，準用之。

私有土地或土地改良物。

徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。

依前項規定請求徵收土地或土地改良物所有權者，不得再依第九條規定申請收回其土地或土地改良物。

第二章規定，於徵用土地或土地改良物時，準用之。但因情況緊急，如遲延使用土地或土地改良物，公共利益有受重大危害之虞者，得經中央主管機關核准後，先行使用該土地或土地改良物。

徵用土地或土地改良物，應自公告徵用之日起計算使用補償費，並於公告期滿後十五日內一次發給所有權人、地上權、典權、不動產役權、農育權、永佃權或耕作權人；其每年補償費，土地依徵用公告期滿第十五日之公告土地現值百分之十計算，土地改良物依徵收補償費百分之十計算；徵用期間不足一年者，按月計算之；不足一月者，按日計算之。

前項使用補償費，經應受補償人同意者，得延期或分期發給。

因徵用致土地改良物必需拆除或未能回復為徵用前之使用者，準用第三十一條規定給予補償。但其使用方

，應更嚴格限縮其條件。原條文第一項所訂「因興辦臨時性之公共建設工程」要件過於寬鬆，爰於第一項明訂國家僅得於「情況緊急，為因應重大災害或維護公共安全之必要」時，方得徵用私有土地或土地改良物。

二、第二項及第三項未修正。

三、第四項新增。按發生本條第一項之情形而有徵用之必要時，為求簡速與效率，容許國家先行徵用私有土地或土地改良物，惟國家依本條第一項規定先行徵用後，應經中央主管機關為事後監督，如逾期未提送或經審核不予通過時，應賠償人民之損失，以節制徵用權之濫用，並確保人民權益，爰增訂第四項。

四、因應即配合條次變動及修正，原條文第四項調整為第五項，並修正為「第二章及第三章之規定，於徵用土地或土地改良物時，準用之」。

五、刪除原條文第五項、第六項及第七項。按本條例修正後已改採完全補償制，所有補償相關事宜均應回歸第三章之規定，由徵用機關提出三位以上不動產估價師之估價報告，送交中央主管機關審查。

立法院第 8 屆第 5 會期第 2 次會議議案關係文書

	式經徵得所有權人同意者，不在此限。	
<p>第五十九條 私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，<u>並通知原土地所有權人或其全體繼承人</u>，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。</p> <p>依第八條第一項規定一併徵收之土地，須與原徵收土地同時標售時，適用前項之規定。</p>	<p>第五十九條 私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。</p> <p>依第八條第一項規定一併徵收之土地，須與原徵收土地同時標售時，適用前項之規定。</p> <p>前二項規定，於區段徵收不適用之。</p>	<p>一、現行法規優先承買權之規定皆明文出賣人須事先通知優先承買權人，以保障其權利。原條文僅規定「公告」，無法使被徵收之土地所有權人或其繼承人於事先能充分得知此訊息，保障不夠周延，爰修正本條文增加「並通知原土地所有權人或其全體繼承人」之文字，落實優先承買權之保障。</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、第三項刪除。因全面刪除區段徵收之規定，爰予以刪除。</p>
<p>第六十條 本條例施行前，已公告徵收但尚未辦竣結案者，除本條例另有規定外，應依其公告徵收時所依據之法律規定，繼續辦理結案。</p> <p><u>本條例施行後，民國〇年修正前，尚未公告徵收之案件，應依修正後之法律規定辦理。</u></p>	<p>第六十條 本條例施行前，已公告徵收但尚未辦竣結案者，除本條例另有規定外，應依其公告徵收時所依據之法律規定，繼續辦理結案。</p>	<p>基於程序從新之原則，茲明訂於本條例施行後、本次修正前尚未公告徵收之案件應適用本次修正後之法律規定辦理，爰增訂第二項。</p>
<p>第六十一條 本條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理。</p>	<p>第六十一條 本條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>第六十三條 本條例自公布日施行。</p>	<p>第六十三條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第三十條之施行日期，由行政院定之。</p>	<p>第二項刪除。中華民國一百零一年七月二十日行政院院臺建字第 1010040049 號令已發布第三十條自一百零一年九月一日施行，因此爰將第二項刪除。</p>