



(三)照價收買程序：

- 1.公告通知：直轄市或縣（市）政府應將報准照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人（平§ 28 I ①）。
- 2.繳交權狀：受通知人應於通知送達之次日起50日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效（平§ 28 I ②）。
- 3.補償或提存：直轄市或縣（市）政府對繳交之書狀、證件審核無訛，或依前款規定宣告其書狀、證件無效後，應於30日內給付地價及他項權利補償費；逾期不領取者，依法提存（平§ 28③）。
- 4.登記或註銷：照價收買之土地，其權屬為直轄市、縣（市）有。直轄市或縣（市）主管機關應於補償費發給完竣或依法提存後10日內囑託該管地政機關辦理登記，其為出租耕地者，並應辦理租約註銷登記（平施§ 47）。

教你怎麼背

口訣篇

公、交、補、登

(四)後續處理：

- 1.建有房屋：照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期內不表示意見時，得予標售（平施§ 48 I ①）。
- 2.空地：照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要⁶⁸之鄰地所有權人外，應予標售（平施§ 48 I ②）。
- 3.農業用地：照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農

⁶⁸ 如畸零地之合併。



民（平施 § 48 I ③）。

4. 應行標售之土地，如適宜興建社會住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人。其餘土地應隨時公開底價標售（平施 § 48 II）。

觀念釐清

【土地徵收vs照價收買】

	土地徵收	照價收買
法 源	土地徵收條例、平均地權條例、土地法	平均地權條例
性 質	公益性質	懲罰、制裁性質
地價補償	市價	公告現值、申報現值、申報地價
其他補償	1. 土地改良物補償 2. 土地改良費補償 3. 遷移費補償 4. 營業損失補償 5. 他項權利或出租耕地租約補償 6. 接連地補償 7. 安置計畫	1. 土地改良物補償 2. 土地改良費、工程受益費 3. 他項權利及出租耕地
後續用途	依徵收計畫書內容使用	讓售、標售、標租、出租
土地增值稅	×	○

動動腦

※ 依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，主管機關應如何估定補償？試依平均地權條例相關規定，述明其估定之基本原則。

【107地政士】



十一、土地債券：

(一)意義：

本法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券（土§7）。

(二)發行原因：

依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券（平§5 I）。



成果檢驗

一、土地徵收為國家依法律規定行使公權力，以取得興辦事業所需土地之一種行政行為。根據現行土地法、土地徵收條例等相關規定，土地徵收的構成要件為何？試歸納相關規定要旨說明之。【105地政士】

擬答

(一)公益性：

徵收屬於對於人民財產權、居住及遷徙之自由的剝奪，參照憲法規定，需以增進公共利益所必要者，才能限制之。如土地徵收條例規定，國家因公益需要，興辦事業，得徵收私有土地。

(二)必要性：

多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。如土地徵收條例規定，徵收之範圍，應以其事業所必須者為限。

(三)比例原則：

採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。如土地法施行法規定，徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。



(四)法律保留原則：

如釋字第四百四十三號解釋，國家若欲對人民之自由權利加以限制，需以法律定之或經立法機關明確授權由行政機關以命令訂定。

(五)正當行政程序：

土地徵收屬於對人民財產權最嚴重之侵害，故須符合最嚴謹之正當行政程序。包括土地徵收條例規定之事前之告知、徵收過程中之聽證及辯論、徵收後之公告。如土地徵收條例規定，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。

(六)合理補償：

國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相。如土地徵收條規定，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。

二、甲有相毗鄰兩筆土地，本皆供作種植高級花卉之用，因被A縣徵收而殘餘若干面積，甲得知有所謂「一併徵收」請求權可資行使，試依據土地徵收條例相關規定，說明甲行使「一併徵收」請求權應具備之實質要件為何？

【101地政士】

小提醒

一併徵收請求權需具備「形式要件」及「實質要件」。形式要件包括「請求權人」、「請求權時效」、「請求權主張方式（如應向



該管直轄市或縣（市）主管機關申請）」……等。實質要件詳擬答。

擬答

(一)按土地徵收條例規定，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）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

1.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。

2.徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

(二)甲因被A縣徵收而殘餘若干面積，若欲行使該當一併徵收請求權，除須符合形式要件外，仍需符合下列實質要件：

1.屬於原徵收土地之殘餘部分：若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被徵收，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。⁶⁹根據題意，甲所有相毗鄰兩筆土地，本皆供作種植高級花卉之用，故二筆土地地界相連且實際已合併為同一性質之使用，故屬於原徵收土地之殘餘部分。

2.面積過小或形勢不整：所稱「面積過小」及「形勢不整」，法律尚乏明確規定，按本條立法精神，係基於保障被徵收土地所有權人之請求權而設。此項面積究以若干單位為認定標準，宜由被徵收土地之所有權人自行裁量。⁷⁰

3.不能為相當使用：該法條所稱「不能為相當之使用」，由市、縣

⁶⁹ 內政部68年10月9日台內地字第30274號函。

⁷⁰ 同上。