

研訓院書籍更新

不動產估價相關法規

頁次	內 容	修 正 為
封面	99 年 11 月增修訂三版	104 年 5 月增修訂四版
	增修訂三版例言第二段及第三段	增修訂四版例言 本次配合多項法規修正，蒐錄至 104 年 5 月止 編輯委員會 謹識 民國 104 年 5 月
2	不動產估價師法	民國 100 年 6 月 15 日總統華總一義字第 10000122931 號令修正公布第 24 條條文
9	不動產估價技術規則	民國 102 年 12 月 20 日台內地字第 1020367113 號令修正發布第 6、12、13、15、16、22~28、31~33、38、41、43~46、61、67~73、77~79、81、86、87、95、114、119、124~126 條條文及第八章章名；增訂第 40-1、101-1、118-1、122-1、126-1、126-2 條條文；並刪除第 96 條條文

修正條文如下

第六條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

第十二條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- 一、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。
- 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
- 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

第十三條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- 三、確認影響價格之各項資料。
- 四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

第十五條 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，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。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

第十六條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

估價報告書應載明事項如下：

- 一、委託人。
- 二、勘估標的之基本資料。
- 三、價格日期及勘察日期。
- 四、價格種類。
- 五、估價條件。
- 六、估價目的。
- 七、估價金額。
- 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
- 九、勘估標的使用現況。
- 十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
- 十一、價格形成之主要因素分析。
- 十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
- 十三、依本規則規定須敘明之情況。
- 十四、其他與估價相關之必要事項。
- 十五、不動產估價師姓名及其證照字號。

前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。

第二十二條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

- 一、交易價格及各項費用之負擔方式。
- 二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- 三、比較標的狀況。
- 四、交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

第二十三條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有不動產標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

第二十四條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。

第二十五條 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。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

第二十六條 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。

前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

第二十七條 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。

第二十八條 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。

第三十一條 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法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第三十二條 折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k(1+Y)^k + P_n(1+Y)^{n'}$$

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。

第三十三條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

第三十八條 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第四十條之一 建物折舊提存費，得依下列方式計算：

一、等速折舊型： $C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$ 。

二、償債基金型： $C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，依下列方式計算：

一、等速折舊型：
$$d = \frac{(1-s)/N}{1-(1-s)n/N}$$

二、償債基金型：
$$d = \frac{i}{(1+i)^{n'} - 1}$$

其中：

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$(1-s)\frac{1}{N}$ ：折舊率。

n：已經歷年數。

n'：剩餘可收益之年數。

i：自有資金之計息利率。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

第四十三條 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

w_i ：第 i 個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n w_i = 1$ 。

k_i ：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \text{債務保障比率} \times \text{貸款常數} \times \text{貸款資金占不動產價格比率}$$

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \text{淨收益率} / \text{有效總收入乘數}$$

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

第四十四條 土地收益價格依下列計算式求取之：

一、地上無建物者：

$$\text{土地收益價格} = \text{土地淨收益} / \text{土地收益資本化率}$$

二、地上有建物者：

土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率

建物淨收益依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

建物淨收益 = 建物成本價格 × 建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

建物折舊前淨收益 = 建物成本價格 × (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

第四十五條 建物收益價格依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

(一) 建物收益價格 = 建物淨收益 / 建物收益資本化率

(二) 建物收益價格 = (房地淨收益 - 土地淨收益) / 建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

(一) 建物收益價格 = 建物折舊前淨收益 / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

(二) 建物收益價格 = (房地折舊前淨收益 - 土地淨收益) / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

第四十六條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

房地收益價格 = 房地淨收益 / 房地綜合收益資本化率

房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本率 × 建物價值比率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率) × 建物價值比率

前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第六十一條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第六十七條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。

建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。

依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

第六十八條 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第六十九條 成本價格之計算公式如下：

一、 土地價格 = 土地總成本。

二、 建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。

三、 房地成本價格=土地價格+建物成本價格。

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。

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。

第七十條 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。

第七十一條 土地開發分析法之估價程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

第七十二條 依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

第七十三條 現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
- 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。
- 三、市場交易資料之蒐集、調查。
- 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

第七十七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第七十八條 土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。

第七十九條 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：

$$\text{資本利息綜合利率} = \text{資本利息年利率} \times \left(\text{土地價值比率} + \text{建物價值比率} \times \frac{1}{2} \right) \times \text{開}$$

發年數。

勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。

第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

第八十一條 土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

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。

第八十六條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

第八十七條 對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。

第九十五條 池沼、墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。

第九十六條 (本條刪除)

第一百零一條之一 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。

第一百十四條 權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

第一百十八條之一 農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。

第一百十九條 不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

第一百二十二條之一 市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依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相關法令規定辦理。

第一百二十四條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。

第一百二十五條 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：基地價值比率=

$$\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

素地單價×基地總面積+[營造或施工費單價×(1-累積折舊率)×全棟建物面積]

區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

第一百二十六條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算基地價值比率。

二、各區分所有建物基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率。

三、各區分所有建物基地權利價值比率=各區分所有建物基地權利價值/Σ(各區分所有建物基地權利價值)。

四、各區分所有建物調整後基地權利價值=區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

第一百二十六條之一 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

第一百二十六條之二 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：

- 一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。
- 二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：
 - (一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。
 - (二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。
 - (三) 計算地上建物全棟之權利價值。
 - (四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。
 - (五) 第二目扣除前目之餘額。

前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

第八章 租金估計

78	公開發行公司取得或處分資產處理準則	<p>民國 101 年 2 月 13 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1010004588 號令修正發布第 2、7、9~11、13、14、24、30、31、33 條條文；增訂第 11-1、33-2 條條文</p> <p>民國 102 年 12 月 30 日金融監督管理委員會金管證發字第 1020053073 號令修正發布第 3、4、9~11、13~15、20、30、33-2 條條文</p> <p>第 9 條 公開發行公司取得或處分不動產或設備，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：</p> <p>一、因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應比照上開程序辦理。</p> <p>二、交易金額達新臺幣十億元以上，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>三、專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <p>（一）估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上。</p> <p>（二）二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上。</p> <p>四、專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個</p>
----	-------------------	--

		<p>月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。</p>
82	不動產證券化條例	<p>98年1月21日總統華總一義字第09800015631號令修正公布第3~6、8、9、15、17、19、23、29~31、36、38、47、48、56、59、61~63條條文；並增訂第34-1、44-1、46-1條條文</p> <p>民國104年2月4日總統華總一義字第10400012411號令修正公布第3條條文</p>
90	十三、金融機構放款業務承辦人自行對客戶提供擔保之不動產估值不屬不動產估價師法第十四條限制範圍	<p>內政部103年1月21日台內地字第10300663443號函令廢止，予以刪除</p>
172	土地法	<p>民國100年6月15日總統華總一義字第10000122981號令修正公布第34-1、172條條文；刪除第8、34、175條條文</p> <p>民國101年12月25日行政院院臺規揆字第1010154558號公告第17條第2項、第73-1條第2項、第5項所列屬財政部「國有財產局」之權責事項，自102年1月1日起改由財政部「國有財產署」管轄</p> <p>第34-1條：共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p>
206	平均地權條例	<p>民國100年6月15日總統華總一義字第10000122951號令修正公布第56、64條條文；刪除第6條條文</p> <p>民國100年12月30日總統華總一義字第10000294931號令修正公布第47、87條條文；增訂第81-2條條文</p> <p>第47條：土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土</p>

		<p>地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</p> <p>(一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>(二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>第 56 條第 3 項修正為：在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。</p> <p>第 64 條第 1 項修正為：地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。</p> <p>第 81-2 條：違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>
238	土地登記規則	<p>民國九十九年六月二十八日內政部內授中辦地字第 0990724793 號令修正發布第 4、12、16、27、28、30、31、49、56、87、88、95、97、100、108、109、118、143、145、148、155-2、155-3 條條文及第十二章第四節節名；增訂第 108-1、108-2、109-1、155-4 條條文；並自九十九年八月三日施行</p>

		<p>民國一百年十二月十二日內政部內授中辦地字第 1000726272 號令修正發布第 27、29、40~42、94、95 條條文；刪除第 135 條條文；並自一百年十二月十五日施行</p> <p>民國一百年十二月十六日行政院院臺規字第 1000109431 號公告第 27 條第 4 款、第 69 條第 1 項第 2 款、第 138 條第 1、3 項、第 139 條第 1~3 項、第 140 條、第 141 條第 1、2 項、第 142 條第 1、2 款所列屬「行政執行處」之權責事項，自一百零一年一月一日起改由「行政執行分署」管轄</p> <p>民國一百零二年八月二十二日內政部內授中辦地字第 1026651551 號令修正發布第 27、40、42、69、78、79、102、138~142、152 條條文；增訂第 78-1 條條文；並自一百零二年八月三十日施行</p> <p>民國一百零三年十二月二十五日內政部台內地字第 1031303704 號令修正發布第 24-1、132、155-3 條條文；並自一百零四年二月二日施行</p> <p>註：以上修正條文較多，可上網查詢最新法規 http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e7%99%bb%e8%a8%98%e8%a6%8f%e5%89%87&t=E1F1A1&TPage=1</p>
281	地籍測量實施規則	<p>民國一百年四月十五日內政部台內地字第 1000071210 號令修正發布第 4、6、10、13、15、46、48、49、51、56~58、60、61、63、64、69、75、83、86、90、93、98、107、109、113、121、127、128、134、135、138、139、141、143~145、157、158、165、166、185、189、198、204、205、207、211、224、231、231-1、236、244、257、259、263、264、283、284、290 條條文及第 1 章章名；增訂第 9-1、10-1、13-1、13-2、231-2 條條文；並刪除第 5、11、12、14、16~45、164 條條文及第 1 章第 1~6 節節名</p> <p>民國一百零二年八月二十八日內政部台內地字第 1020287818 號令修正發布第 60、92、101、153、240、269、283 條條文；並增訂第 282-1~282-3 條條文</p> <p>註：以上修正條文較多，可上網查詢最新法規 http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%e5%9c%b0%e7%b1%8d%e6%b8%ac%e9%87%8f%e5%af%a6%e6%96%bd%e8%a6%8f%e5%89%87&t=E1F1A1&TPa</p>

		ge=1
310	土地稅法	<p>民國九十九年十一月二十四日總統華總一義字第 09900317111 號令修正公布第 54 條條文</p> <p>第 54 條：納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：</p> <p>一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。</p> <p>二、規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額一倍之罰鍰。</p> <p>土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰。</p> <p>第一項應追補之稅額或賦額、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起一個月內繳納之；屆期不繳納者，移送強制執行。</p>
328	房屋稅條例	<p>民國一百零三年六月四日總統華總一義字第 10300085851 號令修正公布第 5 條條文</p> <p>房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。</p> <p>二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。</p> <p>三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。</p> <p>前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。</p>
339	遺產及贈與稅法施行細則	<p>民國一百零二年十一月二十五日財政部台財稅字第 10204683900 號令修正發布第 4、17、49、51 條條文</p>
363	區域計畫法施行細則	<p>民國一百零二年十月二十三日內政部台內營字第 1020320943 號令修正發布全文 25 條；並自發布日施行</p> <p>註：以上修正條文較多，可上網查詢最新法規</p> <p>http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=</p>

		%e5%8d%80%e5%9f%9f%e8%a8%88%e7%95%ab%e6%b3%95&t=EIF1A1&TPage=1
371	都市計畫法	<p>民國九十九年五月十九日總統華總一義字第 09900123171 號令修正公布第 84 條條文：依本法規定所為區段徵收之土地，於開發整理後，依其核准之計畫再行出售時，得不受土地法第二十五條規定之限制。但原土地所有權人得依實施都市平均地權條例之規定，於標售前買回其規定比率之土地。</p>
390	都市更新條例	<p>民國九十九年五月十二日總統華總一義字第 09900116571 號令修正公布第 19、19-1、29~30、32、36 條條文</p> <p>第 19 條：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；</p> <p>實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。</p> <p>前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。</p> <p>經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p> <p>第 19-1 條：都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關</p>

核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。

(二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。

第 29 條：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第 29-1 條：權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

(一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。

(二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。

(三) 依第十三條辦理時之信託登記。

(四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。

(五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

(六) 第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：

(一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意

參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。

(二) 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第 30 條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。

但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 32 條：權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。

當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重

		<p>新查估權利價值之時間。</p> <p>第 36 條：權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。</p>
414	都市更新條例施行細則	<p>民國一百零三年四月二十五日內政部台內營字第 1030804047 號令正發布第 6、39 條條文；增訂第 2-1、8-1、8-2、11-1、11-2、38-1 條條文；並自一百零三年四月二十六日施行</p> <p>第 2-1 條：實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。</p> <p>第 8-1 條：依本條例第十條或第十一條申請核准實施都市更新事業之案件，申請人或土地及合法建築物所有權人應將都市更新事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第十六條組成之組織審議；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同參考審議。</p> <p>第 8-2 條：各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。</p> <p>第 11-1 條：各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。</p> <p>第 11-2 條：依本條例第十九條第一項所為之通知，應連</p>

		<p>同已核定之計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。依本條例第十九條第四項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。</p> <p>前二項應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。</p> <p><u>第 38-1 條</u>：本細則中華民國一百零三年四月二十六日修正生效前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，於一百零三年四月二十六日修正生效前，已踐行之公開展覽、公聽會或審議等程序，適用修正前規定；未完成踐行之程序，適用修正後之規定。</p>
424	土地徵收條例	<p>一百零一年一月四日總統華總一義字第 10000300191 號令修正公布第 1、5、7、10、11、13、15、20、22、25、27、29、30、33、38、40、44、49~52、53~55、58、59、63 條條文及第五章章名；增訂第 3-1、3-2、13-1、18-1、34-1、43-1、52-1 條條文</p>

修正條文如下：

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。

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。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。

- ◎ 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。

對於經依都市計畫法、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。

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。

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需或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。

- ◎ 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：

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。

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、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。

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。

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。

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。

第五條

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。

第十條

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。

需用土地人興辦之事業無需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。

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。

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。

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。

第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

第十三條

中央主管機關為前項之審核，應審查下列事項：

- 一、是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。
- 二、需用土地人是否具有執行該事業之能力。
- 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。
- 四、該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。
- 五、該事業計畫之財務評估是否合理可行。
- 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。
- 七、其他依法應為或得為審查之事項。

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。

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做成勘查紀錄。勘查紀錄作成後應於十四日內寄送利害關係人。

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：

- 一、徵收土地或土地改良物原因。
- 二、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。
- 三、興辦事業之種類及法令依據。
- 四、興辦事業計畫之必要性說明。
- 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。
- 六、公益性及必要性評估報告。
- 七、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。
- 八、土地改良物情形。
- 九、一併徵收之土地改良物。
- 十、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。
- 十一、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施。
- 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。
- 十三、土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所。
- 十四、被徵收土地之使用配置。
- 十五、興辦事業概略及其計畫進度。
- 十六、應需補償金額總數及其分配。
- 十七、準備金額總數及其來源。
- 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。
- 十九、安置計畫。

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。

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。

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。

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。

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：

- 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。
- 二、經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
- 三、應受補償人拒絕受領或不能受領。
- 四、應受補償人所在地不明。

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。

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。

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。

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。

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。

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；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

前項補償基準，由中央主管機關定之。

- ◎ 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。

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。

內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

◎ 前項農業專用區規劃原則、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。

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。

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。

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。

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：

- 一、因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 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。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

- 一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。

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。

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。

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。

前三項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。

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。

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。

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。

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。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。

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。

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。

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。

前項一定期間，不得少於六個月。

第二項所稱應繳納之價額，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。

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。

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。

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處理，準用前二條規定：

- 一、經中央主管機關依行政程序法撤銷或廢止。
- 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。
- 三、經行政救濟結果撤銷或廢止。

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。

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。

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。

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。

第五十八條 國家因興辦臨時性之公共建設工程，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。

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。但其使用方式經徵得所有權人同意者，不在此限。

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。

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。

前二項規定，於區段徵收不適用之。

第六十三條 本條例自公布日施行。

本條例中華民國100年12月13日修正之第三十條之施行日期，由行政院定之。

442	農地重劃條例	<p>一百年六月十五日總統華總一義字第 10000122961 號令修正公布第 7、31、32 條條文</p> <p><u>第 7 條</u>：農地重劃計畫書經上級主管機關核定後，直轄市或縣（市）主管機關應即於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所或重劃區之適當處所公告三十日，公告期滿實施之。前項公告期間內，重劃區土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區土地總面積半數者表示反對時，該管主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂農地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果公告實施。</p> <p><u>第 31 條</u>：因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人或永佃權人得向土地所有權人請求相當之補償。</p> <p>前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，二個月內為之。</p> <p><u>第 32 條</u>：重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。</p> <p>因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權。</p> <p>前條第二項之規定，於本條第一項但書情形準用之。</p>
451	非都市土地使用管制規則	<p>民國一百年五月二日內政部內授中辦地字第 1000724370 號令修正發布第 35、35-1 條條文及第 6 條之附表一</p> <p>民國一百零一年五月十五日行政院院臺規字第 1010131134 號公告第 9 條第 4 項第 4 款所列屬「行政院文化建設委員會」之權責事項，自一百零一年五月二十日起改由「文化部」管轄</p> <p>民國一百零二年九月十九日內政部內授中辦地字第 1026651596 號令修正發布第 9~11、13、14、17、21、22、23、28、31、35、35-1、40、42-1、44、45、46、48、52-1 條條文及第 6 條附表一、第 17 條附表二、附表二之一、第 27 條附表三、第 28 條附表四；增訂第 22-2、23-1、30-1~30-3、44-2 條條文；並刪除第 38~39、44-1 條條文</p> <p>民國一百零三年十二月三十一日內政部內授中辦地字第</p>

		<p>1031303711 號令修正發布第 2、3、9、17、30-1~30-3、43、49-1、52-1、56 條條文及第 6 條條文之附表一、第 27 條條文之附表三；增訂第 30-4、31-1、31-2 條條文；並刪除第 44-2 條條文</p> <p>註：以上修正條文較多，可上網查詢最新法規</p> <p>http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%e9%9d%9e%e9%83%bd%e5%b8%82%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e4%bd%bf%e7%94%a8%e7%ae%a1%e5%88%b6%e8%a6%8f%e5%89%87&t=E1F1A1&TPage=1</p>
--	--	---