

徵收土地計畫書審查作業手冊

新北市政府地政局
中華民國 111 年 5 月

目錄

徵收土地計畫書審查項目	1
徵收土地計畫書參考範例	48
1. 三鶯線捷運系統計畫 LB05 站及機廠捷運開發區工程...	50
2. 國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程(都市計畫區)	74
3. 國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程(非都市計畫區)	92
4. 三鶯線捷運系統計畫 LB11 站捷運開發區 1 工程.....	109
5. 臺北都會區大眾捷運系統環狀線第二階段 Y3 站捷運開發區工程	128
6. 桃園科技工業園區第二期開發計畫.....	145
7. 臺中市大里區大峰路防災公園工程.....	167

徵收土地計畫書審查項目

徵收土地計畫書審查項目

壹、序文部分

填寫說明：

(需用土地人)為(徵收事由)需要，擬徵收坐落○(市、縣)○(市、鄉、鎮、區)○段○小段○地號【內】【等】○筆土地，【合計】面積○.○○○○○○公頃，【並擬一併徵收其土地改良物】，茲依照土地徵收條例第13條及第13條之1規定，擬具計畫書並檢同有關附件計○份，請准予照案徵收。

此請

內政部

審查注意事項：

- 一、需用土地人、工程名稱、土地標示、總筆數、總面積等資料應與公文、徵收計畫書第三項及其檢附附件相同。
- 二、土地為部分徵收者，應於地號後標明「內」。
- 三、擬徵收土地標示以徵收土地清冊第1筆地號代表。
- 四、一併徵收土地改良物，應於序文敘明「並擬一併徵收土地改良物」。
- 五、申請徵收土地如分屬都市土地、非都市土地與國家公園用地者，應分案報送。
- 六、徵收土地清冊所載內容應與地籍資料內容相符，並確認已移轉之部分土地持分後，填載實際徵收土地筆數及總面積。
- 七、徵收土地改良物、地上權、徵用，請參考申請土地徵收注意事項附件八、十七、十八(以下均同)。

貳、各項次內容

一、徵收土地原因

填寫說明：

- (一) 計畫目的：(視個案情形填載)
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。(含興辦事業用地範圍內土地之使用配置)
- (三) 計畫進度：預定○年○月開工，○年○月完工。
- (四) 主體工程：(敘明興辦事業計畫之主體工程，但依其事業性質無需興建工程者免填。)

審查注意事項：

- 一、徵收事由應與公文、序文相同。
- 二、徵收土地原因須符合土地徵收條例第 3 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：一、國防事業。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事業。八、社會福利事業。九、國營事業。一〇、其他依法得徵收土地之事業。」或其他法律之規定。
- 三、工程範圍內有土地曾奉准徵收者，應敘明前經內政部核准徵收之文號。
- 四、徵收之土地，擬以信託、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者，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明。
- 五、徵收都市計畫公共設施保留地作多目標使用，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明准許使用之項目，徵收後僅得依原

核准計畫所列之興辦事業使用。

- 六、計畫進度之預定開工日期應配合申請徵收時程敘明，如興辦之事業已施工或已完工者，則依實際情形填載。申請徵收之土地屬都市計畫公共設施用地者，應注意按都市計畫書事業計畫與實施進度、公共設施之性質或種類，審酌地方人力、財力狀況，妥予訂定使用期限。
- 七、主體工程應依性質具體敘明施作項目，例如○○車站出入口及機廠相關設施(含○○設施)、○○K 至○○K 兩側護岸及水防道路，長度○○公尺、高速公路已於○○年完成使用(補辦)等。
- 八、捷運開發區徵收案，土地使用計畫圖亦須標明各項設施配置情形，及其坐落地號位置。

二、興辦事業之種類及法令依據

填寫說明：

- (一)興辦事業之種類：(依土地徵收條例第 3 條及其他法律規定填列)
- (二)興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第○款規定。【依據其他法律第○條規定】【特定農業區農牧用地，符合土地徵收條例第 3 條之 1 第 4 項規定得徵收情形，應敘明符合之原因或經行政院○年○月○日○○○○○號函核定為重大建設所需者。】
- (三)奉准興辦事業文件：如後附○○○(核准興辦該事業計畫之機關名稱)○年○月○日○○○○○(核准文號)之影本或抄件。【○○○(機關名稱)本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意者，為辦理該項工程，並已編列經

費於○年度○○預算項下，詳如後附證明文件。】

審查注意事項：

- 一、興辦事業之種類應參照土地徵收條例第 3 條或其他法律之規定填列，涉 2 個以上事業類別時，應依規定分別填列。特定農業區農牧用地，符合土地徵收條例第 3 條之 1 第 4 項規定得徵收情形，應於徵收土地計畫書第二項下敘明符合原因或行政院核定為重大建設之日期及文號。
- 二、請載明興辦事業計畫之核准機關、日期及文號，並檢附奉准文件影本或抄件。如屬本於權責辦理之工程，毋須報目的事業主管機關同意者，應於該項下敘明「○○(機關名稱)本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意者，為辦理該項工程，並已編列經費於○年度○○預算項下，詳如後附證明文件」。
- 三、興辦事業為作道路工程使用，法令依據增加公路法第 9 條。

三、徵收土地所在地範圍及面積(含用地勘選及使用現況說明)

填寫說明：

- (一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理。【勘選用地如屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，應敘明已依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形】【如屬非都市土地者，應敘明已依該要點第 3 點規定辦理之情形】
- (二) 【徵收土地所在地範圍內有特定農業區農牧用地者，應敘明總面積及其占工程用地範圍之面積百分比，且符合土地

徵收條例第 3 條之 1 及其施行細則第 2 條之 1 規定】（國防、交通、水利、公用事業供輸電線路使用者或經行政院核定之重大建設所需者免填）

（三）四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

（應就興辦事業用地範圍之東、南、西、北毗鄰地形及使用狀況扼要敘明）

（四）擬徵收坐落○（市、縣）○（市、鄉、鎮、區）○段○小段○地號【內】【等】○筆土地，【合計】面積○.○○○公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

（五）土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

（敘述徵收範圍內土地使用之概況，如無土地改良物請註明「空地」。【如有既成道路，應敘明，並應均列入徵收】）

（六）一併徵收土地改良物

（填「有」或「無」，有則應敘明【詳如徵收土地改良物清冊】但擬依土地徵收條例第 5 條第 1 項但書規定不一併徵收或依同條第 2 項規定於土地徵收後始申請徵收者，亦得免附，惟應於本項註明。）

審查注意事項：

一、敘明勘選徵收用地範圍已依勘選要點規定辦理。（本項不能只寫已依徵收土地勘選範圍作業要點規定辦理，應簡要說明需用土地範圍位置之適當性及必要性）

（一）屬都市計畫得徵收之私有土地，應敘明已依勘選要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形；屬非都市土地，應敘明已依勘選要點第 3 點規定辦理之情形。

(二) 徵收土地範圍內有特定農業區農牧用地者，應敘明總面積及其占工程用地範圍之面積百分比，及符合土地徵收條例第 3 條之 1 及土地徵收條例施行細則第 2 條之 1 規定(零星特定農業區農牧用地面積不超過 0.25 公頃，且累計不得超過興辦事業計畫總面積 10%)。

(三) 捷運開發區徵收案須具體敘載用地勘選評估，說明勘選評估(各方面選址評估過程)、需求面積之設置規劃標準依據(與現有各機廠面積及其設施製作比較表)，並敘明機廠內各設施內容、面積及其配置之依據。

二、申請徵收土地面積與序文、徵收土地清冊所載徵收私有持分面積應相符，並確認與地籍資料內容相符。

三、因交通事業徵收都市土地，除用地應符合使用分區及工程範圍，倘路線線形有不等寬、不平整情形，應再強化該範圍劃設依據及其合理性。

四、交通事業與其他路口交會處有未納入徵收情形，應說明排除原因(如:交會之道路均為公有土地或確非本工程施作)。另毗連道路用地如因特殊考量本次不予徵收(如既存合法建物)，應補充說明用地勘選仍符合必要性及平等原則理由。

五、土地使用現況得參考「新北不動產愛連網」內地形圖及航照圖或 Google 地圖之航照資料、街景圖判定現況描述是否吻合。(注意本項係指工程範圍外，東、南、西、北方毗鄰土地描述)

六、非合法建物不得徵收，如徵收土地上建物皆非合法，應於本項填寫「無」。管理公有土地上之土地改良物不得徵收，經核准撥用或提供開發之公有土地上之私有土地改良物除外。

七、預定工程徵收範圍如於公聽會後有修正情形，應於本項下補

充相關過程及原因，避免內政部誤認會議資料錯誤。

四、興辦事業計畫之必要性說明

填寫說明：

- (一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由。(1.興辦事業計畫之需求及與徵收私有土地關連之說明。2.興辦事業計畫是否經目的事業主管機關審查。3.興辦事業計畫之土地利用是否經都市計畫或區域計畫主管機關審查。4.有涉及上開事項說明者，應檢附主管機關完成審查之相關證明文件。)
- (二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由。(1.興辦事業計畫用地範圍選定之評估說明，如有規劃設計、依據、原則或標準者，應一併提出。2.興辦事業計畫是否經目的事業主管機關之審查。3.有涉及上開事項說明者，應檢附主管機關完成審查之相關證明文件。4.考量土地所有權人被徵收意願，無意願者得否剔除之評估說明。)
- (三) 用地勘選有無其他可替代地區。(選擇本方案之合理性，如用地範圍區位之特殊性或重要性、土地使用規劃方向等各用地勘選方案之評估比較。)
- (四) 是否有其他取得方式。(各用地取得方式之評估比較，及採徵收方式之必要性評估。)
- (五) 其他評估必要性理由。(依徵收計畫個別情形，需納入評估參考之事項。)

審查注意事項：

- 一、興辦事業為道路工程，可依都市計畫道路劃設考量(參照都市計畫書)或非都市土地劃設考量(參照規劃報告)資料，就前

後銜接道路寬度、規劃施作設施所須寬度等項目分別敘明理由；捷運開發區工程，應說明為捷運交通事業所必須之理由，並具體敘明各配置所占面積、樓層及法令依據。

二、用地勘選有無其他可替代地區：地權調查區位選址，用地範圍之重要性、特殊性敘明，並說明各方案比較評估，選擇本方案之理由、及合理性，且是侵害民眾最小之方案。

三、其他取得方式：就租用、地上權設定、捐贈、公私有土地交換、容積移轉、信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等取得方式評估論述不可行原因。依大眾捷運法第 7 條規定申請捷運開發區徵收，並應具體評估聯合開發等各方案辦理情形，並提出具體數據內容，及說明未能採取區段徵收或市地重劃開發方式理由。敘述方式如下：

(一)租用或設定地上權：因本工程係永久使用，無法明定時限歸還土地所有權人，為配合工程施工及後續維護管理之考量，不宜以設定地上權或租用方式取得。

(二)捐贈：本計畫範圍私有土地，未有所有權人同意捐贈土地。

(三)公私有土地交換：依據國產法第 28 條規定，主管機關或管理機關對於公共財產不得為任何處分或擅自收益，爰○○經管土地無法與民眾辦理以地易地。或依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」相關規定，民眾可申請交換資格審查及投標，惟本案用地非屬上開規定劃設之公共設施保留地／惟無民眾申請／所管土地無可供交換。

(四)容積移轉：依都市計畫法第 83-1 條或水利法第 82 條規定敘明，例如：

1. 本案用地經〇年〇月〇日發布實施「〇〇都市計畫〇〇細部計畫案」變更為捷運開發區，已非屬公共設施保留地，土地所有權人無法適用都市計畫法及容積移轉實施辦法等相關法令進行容積移轉。
2. 容積移轉亦為公有土地來源之一，須視土地所有權人意願主動提出，如土地所有權人有意願，本府將依相關程序配合完成容積移轉手續，惟目前亦無所有權人提出以容積移轉方式提供案內所需土地之申請。
3. 水利法第 82 條規定河川區域內符合規定之私有土地得辦理容積移轉部分，惟目前此地區尚未有經核定及公告之容積移轉實施計畫。

(五) 信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營：上開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案為〇〇公共建設，無法以公私合作產生經濟利益，尚不可行。

(六) 區段徵收或市地重劃：因應司法院釋字 732 號解釋，依大捷法第 7 條申請徵收，應具體評估聯合開發等方案辦理情形（具體數據內容），說明未能採取區段徵收或市地重劃開發方式理由。

四、其他必要性評估理由：綜整上述，評估雖徵收部分私有土地，但經衡量公益仍大於私益，具有公益性、必要性、適當性及合法性，爰申請徵收。

五、 公益性及必要性評估

填寫說明：

(一) 社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構。（徵收計畫範圍內設籍戶數、人數、實際居住人口數量及年齡結構。）
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響。（對周圍社會環境現況影響之說明。）
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響。（1. 弱勢族群現況，及評估徵收計畫對該區弱勢族群之影響。2. 需要安置戶數、人口數及配套安置方案。）
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響。（1. 徵收計畫對於周圍居民健康風險之影響。2. 依相關法令規定需進行居民健康風險評估者，應檢附相關證明文件。）

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響。（1. 徵收計畫範圍內地方稅收增減情形。2. 因徵收計畫之影響，預估未來相關稅收增減情形。）
2. 徵收計畫對糧食安全影響。（說明徵收計畫範圍內有無農地、面積及使用分區，並檢附農業主管機關同意農業用地變更使用之文件。）
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口。（1. 徵收計畫範圍內原有產業內容及就業情形。2. 徵收計畫所生之產業內容及就業人口。3. 可能轉業人口及輔導轉業措施。）
4. 徵收費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形。（1. 徵收所需相關費用之預算編列及支出

負擔情形。2. 預算編列有無造成財政排擠效果。)

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響。(說明徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響，並檢附農業主管機關同意農業用地變更使用之文件。)
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響。(依個案用地勘選情形說明)

(三) 文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變。(說明徵收計畫對範圍內及周圍城鄉自然風貌之現況影響，如有特殊自然風貌者需特別敘明。)
2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變。(說明徵收計畫範圍內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築及現況情形，如有，應檢具文化主管機關同意依文化資產保存法所規定之保存計畫。)
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變。(1. 徵收範圍內居民現有之生活條件或模式，如鄰里網絡關係、生活便利性等。2. 徵收計畫對於居民工作機會及居住環境之影響。)
4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響。(1. 徵收計畫範圍內及周遭生態環境現況之影響說明及相關配套措施。2. 本案依相關法令規定須否進行環境影響評估，並檢附相關證明文件。)
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響。(說明徵收計畫之興辦事業類型，及對周邊居民生活〈如與生活品質有關之交通、電信、電力、排水、公共設施、休閒等〉，或

社會整體可能之影響。)

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策。(興辦事業計畫是否符合國家永續發展政策)
2. 永續指標。(興辦事業計畫所涉永續指標之關連性)
3. 國土計畫。(說明徵收計畫之土地利用計畫是否符合國土計畫，並檢附主管機關完成審查之相關證明文件。)

(五) 其他因素：(依徵收計畫個別情形，認為需納入評估參考之事項。例如：因徵收計畫導致拆遷情形，及後續安置或補償配套措施。)

審查注意事項：

- 一、興辦事業之社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他因素，應就各子項逐項逐點具體說明，不得缺漏，如作成報告書，得以檢附附件方式辦理，並註明「詳後附件」(如有工程規劃報告者，應摘錄相關效益及統計數據)。
- 二、各因素分析應切題詳實評估且敘明判斷依據，避免僅以有、無影響表示，且若無影響或影響不大，亦應說明理由。
- 三、社會因素：
 - (一)因徵收範圍內設籍與實際居住狀況不同，可分別敘明設籍戶數、人口數及年齡結構，以及實際居住人口數及年齡結構。
 - (二)敘述範圍內土地與居民之情感連結之關係，包括徵收土地利用現況(含目前土地及建物用途)、既有建築物，及聚落徵收範圍內有無信仰中心或集會場所，如需拆除該信仰中心或集會場所，對居民影響為何。

(三)敘述徵收計畫範圍內中低收入戶、低收入戶及領有身心殘障手冊或情境相同之弱勢族群人數，及評估徵收計畫對於該區弱勢族群是否造成就業機會減少之影響；以及需要安置戶數、人口數及配套安置方案，例如：安置住宅、貸款利息補貼或租金補貼等，倘經評估須安置者應檢附安置計畫。

(四)如個案通過環境影響評估，請填寫環評報告書關於健康風險影響評估說明內容。

四、經濟因素：

(一)敘述徵收計畫範圍內近2至3年地價稅、房屋稅、土地增值稅之稅收情形。

(二)徵收計畫如對糧食安全有影響，應說明配套或解決方案，並敘明徵收計畫對糧食安全影響為……，範圍內農地面積○公頃，使用分區為○○，案內農業用地業經○函核准變更為非農業使用。

(三)檢附徵收所需相關經費來源證明文件。

(四)如為都市土地可說明都市整體發展需求規劃，例如：案內土地業經都市計畫劃定為○○用地，……(都計規劃報告之理由)；如為非都市土地可說明開發許可內容，例如：本案已取得開發許可，詳○號函。案內非編定為○○用地之土地，請一併核准變更為○○用地。

五、「徵收費用及政府財務評估情形」，係對徵收補償金額及其預算編列進行說明，無需贅述工程款等其他費用。

六、「徵收造成增減就業或轉業人口」，如工程用地內有相當之工廠商家需搬遷，宜就影響之家數、人數統計說明。

七、「其他因素」項下，應分別就公益性、必要性、適當性與合理性及合法性綜合評估說明。請依個案狀況敘明因徵收計畫

導致拆遷情形（需拆遷致影響居住權均屬之，不限於土地徵收條例第 34 條之 1 規定之合法建物），及後續安置或補償配套措施。

六、 舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

填寫說明：

- (一) 業於○年○月○日、○年○月○日（注意上開日期應為舉辦公聽會 7 日前）將舉辦第○場、第○場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登【政府公報或新聞紙】及張貼於需用土地人網站，並於○年○月○日、○年○月○日舉行公聽會，詳如後附公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及○場公聽會之紀錄影本（或抄件）。【依行政程序法規定，業於○年○月○日將聽證通知及聽證應記載事項公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登【政府公報或新聞紙】及張貼於需用土地人網站，並於○年○月○日舉行聽證會。詳如後附公告與刊登政府公報影本或新聞紙文件，張貼於需用土地人網站證明文件，及聽證紀

錄影本（或抄件）】

- (二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之**公益性、必要性、適當與合理性及合法性**，並已拍照或錄影存檔。【勘選用地屬非都市土地範圍者，應併同敘明是否已依徵收土地範圍勘選作業要點第 5 點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明。】
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於○年○月○日公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 已於○年○月○日第○場公聽會針對○年○月○日第○場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附○年○月○日○○○○○號函檢送之會議紀錄。（但有免舉辦公聽會之情形者，得敘明事由，免檢附上開辦辦公聽會之相關文件及紀錄。）

審查注意事項：

- 一、應檢附公聽會、說明會或聽證之公告、需用土地人於其網站張貼公告之證明文件與刊登政府公報或新聞紙之影本。於興辦事業計畫報請目的事業主管機關許可前舉行公聽會，或與所有權人協議價購或以其他方式取得前舉行公聽會（興辦事業毋須報目的事業主管機關許可者）之紀錄、紀錄公告周知

之影本及將會議紀錄書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人文件，並於本項下敘明辦理公聽會、說明會、聽證之情形。

二、已舉行公聽會或說明會有下列情形者，得敘明事由，免檢附公聽會或說明會相關文件及紀錄：

(一)興辦事業計畫於規劃階段已舉行 2 次以上公聽會，且最近一次公聽會之舉行距申請徵收三年內。

(二)興辦事業計畫已依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收三年內。

(三)原事業計畫已舉行公聽會，於申請徵收後發現範圍內遺漏有須補辦徵收土地。

(四)原興辦事業為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會或說明會時，已就原興辦事業之遷移或共構，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

三、需用土地人依土地徵收條例第 10 條第 2 項規定舉行公聽會，應至少舉行 2 場；舉辦公聽會後，倘有新增用地之情形，應就整體工程用地範圍至少再舉行 2 場公聽會，並於本項敘明下列情形：

(一)每場公聽會公告日期、張貼處所及公聽會舉行之日期等公聽會公告周知情形，並說明「已依地籍資料所載住所」書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。公聽會之事由、日期及地點應注意於舉行公聽會 7 日前公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，並於需用土地人網站

放置公告及刊登政府公報或新聞紙。(注意：1. 至少 7 天前公告及書面通知所有權人 2. 公告及刊登公報或新聞紙宜同日 3. 各公告地點不得缺漏，跨行政區域者應逐一張貼，並拍照紀錄張貼情形，俾例舉證需要 4. 任一項不足 7 天，需重新召開公聽會)

(二) 敘明「**公聽會上已依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性**」，勘選用地屬非都市土地範圍者，應併同敘明已依勘選要點第 5 點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明。

(三) 敘明「**公聽會紀錄已依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 4 款及第 5 款規定辦理公告及書面通知**」，並敘明後場公聽會對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之具體回應及處理情形。

(四) 前開各說明事項、陳述意見之明確回應及處理情形應詳細記載於會議紀錄，會議紀錄並應載明下列事項：

(1) 事由。

(2) 日期。

(3) 地點。

(4) 主持人及記錄人之姓名。

(5) 出席單位及人員之姓名。

(6) 出席之土地所有權人及利害關係人之姓名。

(7) 興辦事業概況（有興辦事業說明文件，為會議紀錄附件）。

(8)興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性。

(9)土地所有權人及利害關係人之言詞及書面意見，及對其意見之回應與處理情形。(相關意見應作明確回應處理，並留下陳述意見者住址，以寄送公聽會紀錄。)

(10)後場公聽會紀錄應記載前場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見與回應及處理情形。(注意：倘第2場紀錄未記載第1場民眾意見及回應處理情形，應更正紀錄並重新公告及寄送陳述意見者。)

四、公聽會目的在興辦事業計畫前廣知民眾意見，以適時檢討內容，故如工程係分年分段開闢，且公聽會擬配合分段召開時，仍應就全案整體興辦事業計畫及分期規劃情形說明，並於徵收計畫書敘明。(如公聽會上遺漏說明，需用土地人須重新召會)

五、公聽會應拍照或錄影存檔，以證明需用土地人已依規定踐行程序。

六、公聽會應說明事項於會上遺漏報告者，應重新召會說明；僅會議紀錄有遺漏者，則更正會議紀錄並重新公告及寄送。

七、民眾所提意見如需用土地人表示查明後復或會上未具體回應者(如民眾對工程範圍內容、分期分區期程或後續計畫關聯性提出疑義，需用土地人僅表示與本次工程無涉)，後續應再以書面函復補充，並檢附於徵收計畫書內。

八、陳述意見書如為利害關係人多位聯名，原則仍按各當事人逐一函覆；陳述意見人為民意代表或機關者(如里長、議員服務處人員)，函復對象建議同時具名當事人姓名及其單位；若陳

述意見人為代理人，請同時回復陳述人及該所有權人。徵收計畫名稱應與興辦事業目的一致，如有多個事業計畫(如道路徵收後未來擬另供捷運共構)，論述重點應在主體工程範圍合理性、必要性及效益，僅概述該共構工程內容、配置與徵收計畫關係即可，不宜強調期程未明的共構工程，避免使用分區適用疑義，及遭質疑徵收用途與急迫性。

九、公聽會辦竣後，發現遺漏需補正情形：

- (一)公聽會通知日前，已完成產權移轉登記者視為遺漏，應就遺漏者補辦，於通知日後登記者則不論。
- (二)工程範圍變動，屬興辦事業範圍改變，應重辦公聽會；屬地籍等技術問題致增加用地，就新增部分補辦；原用地範圍內土地遺漏，就遺漏部分補辦，並於計畫書補充說明舉辦多場次原因。
- (三)協議價購會前所有權人異動者，為使新所有權人了解興辦事業計畫，建議補送歷次會議資料。

十、特定農業區農牧用地經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應敘明聽證舉辦情形。

七、 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被徵收土地【及土地改良物】所有權人陳述意見之情形

填寫說明：

- (一) 以○年○月○日○○○○○號函通知土地【及土地改良物】所有權人協議，該通知含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，及通知已合法送達，並於○年○月○日與土地【及土地改良物】所有權人協議，詳如後附協議

通知。

- (二) **【協議價購通知有依地籍資料登記之住址通知遭退回或無法送達情形，請敘明查址經過及送達情形】****【地籍資料登記之所有權人已死亡，應敘明向地政、戶政、稅捐機關查明及辦理協議之情形或公示送達情形】**。
- (三) 敘明未達成協議之理由。詳如後附與土地**【及土地改良物】**所有權人協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本（或抄件）。
- (四) 敘明申請徵收前，已書面通知被徵收土地**【及土地改良物】**所有權人陳述意見及通知是否送達，並就所有權人有無得提出陳述意見之期限內提出陳述意見之情形敘明，如無，應敘明「所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見」；如有，則應敘明「所有權人○○○於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如後附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表**【其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見】**」。
- (五) **【如屬依土地徵收條例第 11 條因公共安全急需使用土地未及協議者及依土地徵收條例施行細則第 13 條第 1 項但書規定得不給予所有權人陳述意見之機會者，免檢附前開文件，惟應於申請徵收前，擬具理由報請目的事業主管機關許可，並敘明事由，通知所有權人，並敘明經過情形】**。

審查注意事項：

- 一、本項應載明與土地及土地改良物所有權人協議以市價價購或其他方式取得，及申請徵收前依土地徵收條例施行細則第 13

條規定，以書面通知給予所有權人陳述意見機會之經過情形，並檢附協議通知、協議紀錄及給予所有權人陳述意見書面通知之影本或抄件；所有權人對於協議取得或徵收有意見陳述時，或所有權人未參與協議亦未於一定期限內陳述者，均應於該項下敘明情況。（**注意：**通知陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於 7 日；已併協議會議開會通知者，自最後一次會議之日起，亦不得少於 7 日；以公示送達者，應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日。）

二、與土地所有權人協議通知文件應記載市價及市價評估過程（含協議價購價格訂定與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價資訊等資料），勿於會議當場才發放，通知文件所載市價評估過程應與計畫書內容一致。

三、協議價購會議應報告價格依據、查估人員、計算方式及結果，並於序文說明且附具估價證明。協議價購金額應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依不動產估價技術規則查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，確實與土地所有權人進行協議，如逕以地評會評定之市價為協議價購標準，恐有違協議價購之精神；另民眾質疑協議價購金額偏低、徒具形式或提出其他案例行情，不得僅以協議價格係不動產估價師查估尚屬合理回應，應針對案例屬性或不採納原因說明。

四、與土地所有權人協議不成時，應具體載明協議不成原因，如協議價購會參加人數偏低，可補充說明除協議價購會議外，是否有以其他方式進行協議，以踐行協議取得程序。

五、倘達成協議土地之面積未達 80%，應就各原因分別統計分析，敘述方式如下：

（一）未辦繼承：占私有面積總面積○%，繼承人…故未能辦妥繼承登記。

（二）未能塗銷查封登記與抵押權設定：占私有面積總面積○%。

（三）其他個案原因，依個案情形如實記載協議不成原因。

六、協議價購應通知人數倘逾百人，宜分場分日辦理，並於敘文內說明實際出席人數、辦理空間及時間，證明已達交涉、說服土地所有權人出售或以其他方式取得土地之程度。

七、協議價購價格低於徵收補償市價且價差較大者(如超過 1~3 成以上)，應參考徵收市價重新函詢土地所有權人價購意願，並附通知公文。（與十六擇一）

八、依地籍資料登記住址通知土地所有權人協議價購時，如因所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記，或住址空白、日據時期住址、地址不全不符或其他有行政程序法第 78 條規定之情形，致依地籍資料登記住址通知遭退回或無法送達者，應即洽地政、戶政及稅捐機關查對新址重新通知，如仍無法送達，始得依職權辦理公示送達，並於本項下敘明前開查址及送達情形。敘述方式：土地所有權人○○○依地籍資料記載住址通知，因查無此人遭退回，經向戶政、稅捐查得新址再寄，亦均因查無此人遭退回，因應為送達之處所不明，爰依行政程序法第 76 條辦理公示送達，公告期間自○年○月○日至○年○月○日，陳述意見至○年○月○日。

祭祀公業○○○（管理人：○○○）依地籍資料記載地址通知遭退回，經向戶政事務所查無此人，另向鄉（鎮、市）公

所查詢該祭祀公業未申報，爰辦理公示送達，公告期間自○年○月○日至○年○月○日，陳述意見至○年○月○日。

九、如地籍資料登記之土地所有權人為已申報祭祀公業(管理人○○○)，惟該祭祀公業管理人已死亡，依法務部 103 年 3 月 28 日法律字第 10303503430 號函示：如祭祀公業派下員尚非不得確定，欲對派下現員全體送達文書，仍應查明後分別為之，即必須用盡相當方法探查，仍不知應為送達處所者，方得公示送達。

十、如已知地籍資料登記之土地所有權人死亡，應於徵收土地清冊備考欄註明，且應先洽地政、戶政及稅捐機關查明其合法繼承人，並通知其協議。如有行政程序法第 78 條規定之情形郵寄通知未能送達時，應以「登記名義人之全體繼承人」辦理公示送達(為求謹慎，除通知繼承人外，建議仍一併辦理公示送達)，並於徵收土地計畫書敘明查址及送達情形(計畫書不需檢附繼承系統表，惟可請需用土地人另行提供俾利審核)。敘述方式：土地所有權人○○○已死亡，依規定已向戶政事務所及稅捐單位辦理查址，依○○戶政事務所○號函及○○政府財稅局○號函檢附之資料，業以○號開會通知單通知○○○之全體繼承人，並已合法送達，惟繼承人未出席會議且未提出陳述意見。

十一、戶政、地政均查無繼承人，而稅捐單位查有土地稅賦代繳人或管理人者，應再查證並敘明其是否為所有權人之繼承人。

十二、協議價購通知未合法送達，應重新通知並留存合法送達證明文件。協議價購會議紀錄如漏未記載民眾陳述意見及回應情形，會議紀錄應增修並重新寄送。

十三、需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應

以書面個別函復方式回應及處理(勿以作成會議紀錄方式統一處理)，並檢附相關書面資料；「被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表」請逐一填載陳述意見及需用土地人回復內容、日期、文號。

十四、公聽會及協議價購開會通知、紀錄公文有附件者，應連同公文置於計畫書內。歷次通知之土地所有權人如有誤植，致與徵收土地清冊人名不符，應重新通知並附送達證明。

十五、協議價購開會通知、會議紀錄及相關附件表單，請注意工程名稱是否一致。

十六、為提高協議價購成功誘因，得於協議價購價契約書內明訂，倘後續徵收補償市價較協議價購市價高者，將另行以獎勵金方式補給差額。

十七、申請徵收前，倘徵收市價低於協議價購金額，應再行通知土地或土地改良物所有權人進行協議，並檢附相關證明文件。敘述方式：派員積極以電話或親自拜訪土地及土地改良物所有權人詳細說明（詳協議紀錄），嗣又以○年○月○日○○○○○號函請土地所有權人再次慎重考慮讓售土地，並查告徵收補償市價低於協議價購市價。

十八、徵收計畫書經送內政部退補後未於 6 個月內補正，須重新辦理協議；徵收計畫書報送或補正重送時，如距協議價購時間已逾 6 個月，應審酌重新協議價購或敘明該期間之市價無明顯波動(若有，則建議再書面徵詢所有權人價購意願)；協議價超過 1 年始申請徵收，宜重新協議價購。

十九、申請徵用前，應依「市價」與所有權人協議租金。

八、安置計畫

填寫說明：

計畫範圍內符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形之人數及安置情形。（如無土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形者，請填「無」，並敘明清楚，詳如後附〈建築改良物所有權人戶籍所在地之直轄市或縣市政府〉○年○月○日○○○○○號函查證情形。）

審查注意事項：

- 一、申請徵收土地擬一併徵收建築改良物，應檢附本府查復有無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定之需安置情形函（案內有無低收入戶或中低收入戶或情境相同者。），並於本項下敘明計畫範圍內符合前開規定情形之人數及安置情形；如無，應敘明「無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需安置情形」，倘有，應敘明安置情形，例如：安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。
- 二、案內無合法建築改良物致毋須查詢者，應敘明徵收土地上無建物坐落，始得免附查詢證明。

九、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

填寫說明：

以文化資產保存法規定之目的事業主管機關核定有案者為認定標準，填「有」或「無」，如有則應註明其現狀，並檢附文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本或抄件及說明徵收土地後對該古蹟、遺址或登

錄之歷史建築之維護措施。

審查注意事項：

為確認工程用地範圍內有無上開情事，應檢附本府認定區內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築函文，並填寫「無」；倘認定結果區內有古蹟、遺址或登錄之歷史建築者，此欄填「有」，並須敘明現狀及後續處理情形。

十、 有無涉及原住民土地之徵收

填寫說明：

有，已檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件，如後附行政院原住民族委員會○年○月○日○○○○○號函（同意文號）之影本或抄件。（如無徵收原住民土地，請填「無」）

審查注意事項：

- 一、 查明工程徵收範圍內有無涉及原住民土地，如有，應於本項敘明，並檢附中央原住民族主管機關同意文件。
- 二、 原住民土地：依原住民族基本法第 2 條係指原住民傳統領域及既有原住民保留地。

十一、 應需補償金額總數及經費來源

填寫說明：

（一）應需補償金額總數：○○元。

1. 地價補償金額：○○元。
2. 土地改良物補償金額：○○元。
3. 遷移費金額：○○元。

4. 其他補償費：○○元。

(二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：

○元/ m^2 ，估價基準日○年○月○日。【○○年○○區徵收補償市價變動幅度為○%，調整後徵收補償地價：○元/ m^2 。】

(三) 準備金額總數：○○元。

(四) 經費來源及概算：編列○○○（編列預算之機關名稱）○

○年度○○科目預算（如預算書影本）。【並已奉保留至○○年度】。

審查注意事項：

- 一、補償金額限指法定補償，救濟金等非法定部分應扣除。
- 二、所列補償金總額應小於或等於第十一項及預算書所載金額。
- 三、市價評定證明文件所載之各筆土地面積及評定單價乘積，應與徵收計畫書所載地價補償金額相符。
- 四、徵收案報部時間如為下半年(7月1日)，需用土地人應先按本市地評會評定之市價變動幅度重新計算徵收補償地價，並檢附地評會評定之「徵收土地宗地市價清冊」及「市價變動幅度表」，且應確認經費足數支應調整後價格。
- 五、徵收土地補償金額總數，應注意編列之預算足數支應。如已列入年度預算，應附該年度預算書及已提送地評會評定之徵收土地宗地市價清冊或市價變動幅度表等相關證明文件(如需依市價變動幅度調整者，應由需用土地人自行製作徵收補償市價依變動幅度調整表併附)；如所列經費已逾預算年度，應加附核准保留證明；如屬特別預算，應提具特別規定證明。
- 六、徵收補償地價單價部分僅需載明徵收土地市價清冊所列標的

之補償單價區間。

十二、 土地使用管制

填寫說明：

（都市土地）本案徵收土地屬○年○月○日發布實施之（都市計畫案名）劃設之○○用地。

（非都市土地）案內徵收土地非編定為○○用地之土地，並請一併核准【變更】編訂為○○用地。【本案經內政部○年○月○日○○○○○號函核定開發許可。】

（1）本案工程已依非都市土地變更編定執行要點第 3 點第 2、3 項規定辦理，徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，並無禁止或限制情形。【本案工程經○○○（機關名稱）○年○月○日○○○○○號函認定非屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物，得免依非都市土地變更編定執行要點第 3 點第 2、3 項規定辦理。（即免查詢是否位於禁、限建或應特別保護地區）】

（2）【案內農業用地業經○○○（機關名稱）○年○月○日○○○○○號函同意變更為非農業用途使用。】、
【案內林業用地或○○區暫未編定用地業經行政院農業委員會○年○月○日○○○○○號函同意變更為非林業用途使用。】【案內保安林業經行政院農業委員會○年○月○日○○○○○號公告同意解除。】

（3）【案內用地經○○○（機關名稱）○年○月○日○○○○○號函認定位屬山坡地範圍。本案符合非都市土地管制規則第 52 條之 1 規定（請敘明原因），符合○○○（機關名稱）○年○月○日○○○○○號令訂定○

○○（審議規範名稱）第○點規定，免受山坡地開發面積不得少於十公頃之限制。】

（國家公園土地）本案工程範圍用地屬○年○月○日發布實施之（國家公園計畫案名）劃設之○○用地。

審查注意事項：

非都市土地者，應視下列情形於徵收土地計畫書分別敘明並檢附相關證明文件：

- 一、所興辦之目的事業不屬其非都市土地使用分區所編定之各種使用地容許項目所容許使用，應一併申請變更編定，並於徵收土地計畫書敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准變更編定為○○用地」；如徵收之非都市土地為尚未編定地，則應敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准編定為○○用地」。前述申請一併核准變更編定或編定者，如有非都市土地使用管制規則第 11 條及第 12 條規定應辦理土地使用分區變更者，應於依同規則規定，將開發計畫書圖及有關文件送經區域計畫擬定機關審議同意後，再報請徵收。
- 二、申請徵收非都市土地，並要求一併(變更)編定者，應依非都市土地變更編定執行要點第 3 點第 2 項及第 3 項規定辦理；但構造用途特殊，非屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物者，不在此限。
- 三、所擬興辦事業土地如屬山坡地範圍者，面積不得少於十公頃；符合非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定免受十公頃限制者，應敘明免受限制之理由，其中如屬興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化

事業或其他公共建設所必要之設施，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准者，應併同敘明經核准之審議規範名稱及規定。

- 四、林業用地或山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之暫未編定用地，變更為非林業用途使用者，應先徵得林業主管機關同意。其土地屬保安林者，應附保安林解除公告文件。
- 五、河川用地須徵得河川主管機關同意，並檢附使用許可證明文件。
- 六、屬線狀設施（鐵、公路）開發案，無需辦理非都市土地使用分區變更，無區域計畫法第 15 條之 1 規定之適用。
- 七、農業用地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，該同意函應以「府函」提供，但如直轄市政府或縣（市）政府已將此權限依行政程序法第 15 條委任下級機關執行者，應檢附該公告等資料，始得以受委任機關名義發文提供。
- 八、興辦事業非屬都市計畫劃設使用分區或特定專用區（包括產業專用區、工商綜合專用區等），應依都市計畫法所定程序完成都市計畫之擬定或變更，並檢附變更後無妨礙都市計畫證明書。

參、 附件：

項目	審查注意事項
一、奉准興辦事業計畫文件影本或抄件。	由依法有權核准興辦該事業計畫之機關所核准之文件，包括專案核定之事業計畫或依年度施政計畫所編列之預算證明（須含擬興辦事業之計畫名稱），如該預算證明未能涵蓋擬興辦之計畫名稱者，應補附其他證明文件。
二、土地使用計畫圖。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地使用計畫圖應繪明工程範圍內各改良物及設施使用配置情形或使用位置，並應加註圖例(詳內政部 104 年 3 月 16 日台內地字第 1041302074 號函格式範例)。 2. 土地使用計畫圖應以地籍圖為底圖加繪，<u>勿套繪土地使用分區或非都市編定</u>，興辦事業範圍如興辦道路或捷運，工程計畫範圍周邊應加註<u>主要道路路名或地標及各設施配置圖</u>(包含系統路線圖、路網示意圖)，及標示計畫書內敘載之周邊道路景點，並視需求增加標示範圍內設施(依主體工程標示，如堤防、河道、人行道等)；水利事業須標示公告之治理計畫線；捷運開發區須標示各項設施坐落各樓層斷面配置及聯合開發大樓坐落位置；周邊資訊部分，倘為延續性工程應標示相關工程範圍、進度及延續性工程總圖。另倘事業範圍橫跨都市土地及非都市土地則

	應分別標示。
三、徵收土地圖說。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 徵收土地圖說應以地籍圖描繪，並加註比例尺，並就<u>工程用地範圍及徵收土地分別著色描繪</u>及加註圖例。工程用地範圍內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例，並請注意工程範圍線閉合，且範圍內土地均應塗色(詳內政部 104 年 3 月 16 日台內地字第 1041302074 號函格式範例)。 2. 地籍圖描繪之工程範圍內土地除公有土地、協議價購(或以其他方式取得)土地外，應與徵收土地清冊核對是否皆納入徵收範圍。 3. 徵收土地地籍圖所載土地地號應與徵收土地清冊地號相同，土地如經分割，應檢附分割後(或假分割)之地籍圖。 4. 須清楚顯示地號及徵收範圍，若徵收土地面積較小，宜<u>放大比例尺並製作多幅圖說</u>。 5. 分期徵收土地，應於徵收土地圖說標明<u>全案工程用地範圍</u>，並就前期已徵收工程另行著色描繪。 6. 如同一工程包含所有權、地上權徵收或徵用，應於圖說分別標明取得方式。
四、徵收土地清	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請徵收之土地如為非都市土地，應於清

<p>冊。</p>	<p>冊「非都市土地使用編定之種類」欄載明地籍資料中所載之編定使用種類。另用地範圍內多屬非都市土地，惟部分土地之登記簿其編定使用種類欄空白時，應洽都市計畫單位查明該等土地是否確非屬都市土地，並於清冊備考欄載明。</p> <p>2. 申請徵收之土地如屬經依地籍清理條例第 11 條規定及依祭祀公業條例第 51 條規定，交由直轄市或縣（市）主管機關代為標售而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知直轄市、縣（市）代為標售機關，並於土地徵收清冊備考欄註明。</p> <p>3. 申請徵收一宗土地之部分時，徵收土地清冊所載土地標示及面積，應依以下規定辦理：</p> <p>（1）都市土地：</p> <p>A. 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，其細部計畫並已發布實施者，應先洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。</p> <p>B. 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施</p>
-----------	---

	<p>者，經該管直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並洽該管登記機關辦理假分割，計算面積後，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。</p> <p>C. 位屬都市計畫地區僅有主要計畫，無須擬定細部計畫者，應洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。</p> <p>(2)非都市土地：</p> <p>需用土地人應先洽該管登記機關依所埋設之用地界樁，辦理假分割，計算面積，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。</p> <p>4. 徵收一宗土地之部分時，其申請徵收土地</p>
--	--

	<p>總筆數之計算應以母地號為準。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 清冊應送請轄區登記機關核對地籍資料無訛，依分層負責規定逐級核章後，加蓋「經核與地籍資料記載相符」戳記及核章日期。（注意應有登記機關名稱）。 6. 徵收土地如為公私共有者，公有持分部分亦應填載；如需另案撥用者，應於備考欄敘明。私有持分如有以其他方式取得（如已完成價購尚未登記），應於備考欄敘明，徵收面積需扣除該私有持分。 7. 徵收共有土地，如其應有部分之和不等於一，應先洽該管登記機關查明再申請徵收。經清查後，如仍無法查明其中持分錯誤情形，應於徵收土地清冊備考欄載明，並依以下方式填載：（以優於所有權人方式計算） <ol style="list-style-type: none"> （1）共有人登記權利範圍合計大於一者： <ol style="list-style-type: none"> A. 徵收土地全為私有，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。 B. 徵收土地為公私共有，「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積乘以私有持分和之面積填載。 （2）共有人登記權利範圍合計小於一者： <ol style="list-style-type: none"> A. 徵收土地全為私有，「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。 B. 徵收土地為公私共有，「擬徵收私
--	---

	<p>有持分面積」欄依用地面積扣除公有持分面積後填載。</p> <p>(3)共有土地之應有部分不明者，同前開(2)之方式填載。</p> <p>8. 申請徵收土地或土地改良物如屬未辦繼承登記，經地政機關列冊管理期滿，已移交財政部國有財產署標售，而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知財政部國有財產署，並於清冊備考欄註明。</p> <p>9. 土地所有權人或管理人之住址按地籍資料所載之地址填寫。如為日據時期地址，應先協調地政、戶政及稅捐機關協助查明最新住址，並於清冊備考欄註明；如為空白，應載明「空白」二字。</p> <p>10. 申請徵收之土地為日據時期以日人姓名登記之土地，應先洽財政部國有財產署清理後，再依清理結果辦理。(清理結果如為日人所有，應歸國有，如為本國人所有，應通知更正登記，並得依法徵收；株式會社之土地得依法徵收)。</p> <p>11. 核對清冊所載資料(面積、持分、所有權人姓名)是否與地籍資料無誤。</p>
五、徵收土地改良物清冊。	<p>1. 僅須就擬一併徵收土地改良物部分填寫，並於備考欄註明所坐落土地於徵收土地清冊上之編號。</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. 公有土地管理機關對其管理之公有土地上之私有土地改良物，不得申請徵收，但因取得經核准撥用或提供開發之公有土地，不在此限。 3. 徵收土地改良物清冊之擬徵收土地改良物（農作、建物建號門牌或其他）欄位，倘土地改良物之類別為其他，仍應具體記載徵收內容。 4. 如擬徵收公有土地上之私有土地改良物時，應於該清冊之備考欄載明公有土地管理機關。 5. 同一地號土地上若有多項土地改良物，應將同地號之土地改良物載於一列。 6. 應注意土地改良物是否屬非法占用，非法占用之土地改良物，依民法第 66 條第 2 項及第 766 條規定係屬公有。
六、【協議取得土地清冊。】	僅就土地已協議取得，而徵收其地上改良物。
七、【有無妨礙都市計畫證明書（或有無妨礙國家公園計畫證明書）】。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 徵收都市土地，應檢附有無妨礙都市計畫證明書；國家公園區，應檢附有無妨礙國家公園計畫證明書。 2. 申請徵收都市計畫各使用區或特定專用區土地，除擬徵收土地位於依相關目的事業法律編定、劃設或公告之事業範圍內，各該法律特別規定得予徵收，且其編定、

	<p>劃設或公告涉及都市計畫之擬定或變更，已依都市計畫法訂定程序辦理完成者，得據以核發無妨礙都市計畫證明書外，其餘應完成都市計畫擬定或變更。</p> <p>3. 都市計畫主管機關於核發徵收土地「有無妨礙都市計畫證明書」，應確實查明該都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並載明之。（如有整體開發之規定，依法不得辦理一般徵收）</p> <p>4. <u>申請徵收土地所屬都市計畫為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施，致未能依都市計畫樁位辦理逕為分割測量者，經各該直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並於有無妨礙都市計畫證明書之土地標示欄以母地號並加註「內」字之方式填載，面積則填載實際徵收面積，並於備考欄註明擬徵收之暫編地號及加註「凡暫編地號土地依登記機關逕為分割測量成果為準」文字。</u></p> <p>5. 證明書應按內政部徵收作業手冊格式內容開立，證明書上應加蓋核發日期、機關印信及首長簽名章，並載明都市計畫（國</p>
--	---

	<p>家公園計畫)最新發布日期、文號及案名(土地面積應以公頃表示,「是否已發布細部計畫及是否已依都市計畫辦理逕為分割測量」欄位應敘明細部計畫發布情形及是否已辦理逕為分割測量。</p> <p>6. 徵收都市土地,未依規定每3年內或5年內通盤檢討,應請城鄉發展局提供未及通盤檢討原因,並將該原因及徵收適當性於序文第3項下敘述。</p> <p>7. 請將最近一次依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討之情形於附件(有無妨礙都市計畫證明書)備考欄敘明。</p>
八、【變更編定相關證明文件】。	<p>1. 開發許可核定函。</p> <p>2. 農業用地同意變更文件、保安林解除公告、山坡地認定文件等。</p>
九、環境影響評估相關文件。	(依個案情形填列)
十、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。	<p>1. 指於7日前將舉行公聽會之事由、日期及地點,公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處公告處所,與村(里)住戶之適當公共位置之公告、需用土地人於其網站張貼公告之證明文件與刊登政府公報或新聞紙等文件影本。</p> <p>2. 新聞紙影本應顯示報紙名稱、刊登日期、</p>

	<p>版次及刊登內容。</p> <p>3. 需用土地人為新北市政府，張貼之網站證明影本應為「新北市政府」，而非新北市政府○○局處。</p> <p>4. 公告及通知證明文件應清晰可辨，避免缺漏或有內容不一致之情形。</p>
十一、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。	<p>1. 公聽會會議紀錄辦理公告，陳述意見之土地所有權人及利害關係人則應郵寄通知。(未規定掛號)</p> <p>2. 常見疏漏內容：</p> <p>(1) 未切題具體回應民眾意見。</p> <p>(2) 倘紀錄更正，更正前紀錄應一併檢附。</p> <p>(3) 需另洽單位研議者應釐清後再行回復民眾。</p> <p>(4) 無法採行民眾意見時應具體將評估原因及理由回復民眾。</p>
十二、【舉辦聽證會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本】。	(依個案情形填列)
十三、【舉辦聽證	(依個案情形填列)

會之紀錄影本或抄件】。	
<p>十四、通知土地【及土地改良物】所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。(含提供所有權人之協議價購價格訂定與參考資料)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通知應載明協議事由、日期、地點、主持人姓名、出席單位名稱、土地及土地改良物所有權人姓名、協議取得之說明資料(含其他取得方式評估說明、協議價購價格訂定過程與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價參考資訊)及達成協議與協議不成之後續處理方式。 2. 給予所有權人陳述意見通知擬併協議價購通知者，應載明所有權人得依行政程序法第 105 條規定以書面提出事實上及法律上之意見陳述、得提出陳述意見之期限，及不於期限內提出陳述之效果。
<p>十五、與土地【及土地改良物】所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協議紀錄應載明協議事由、日期、地點、主持人與記錄人之姓名、出席單位及人員之姓名、出席之土地及土地改良物所有權人姓名、協議結論(含其他取得方式評估結果)、所有權人得行使之權利、所有權人陳述意見及回應情形、達成協議與協議不成之原因及後續處理方式等事項。 2. 協議通知已載明徵收補償規定及所有權人得行使之權利事項者，該會議紀錄得免再記載。

	<p>3. 給予所有權人陳述意見之通知擬併會議紀錄者，應載明所有權人得依行政程序法第 105 條規定以書面提出事實上及法律上之意見陳述、得提出陳述意見之期限，及不於期限內提出陳述之效果等事項。</p> <p>4. 民眾針對價格協議有疑慮，應以需地機關立場（非以估價師立場回復）落實後續估價評估後，具體回復民眾意見。</p>
十六、給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知影本。	<p>1. 以書面通知所有權人陳述意見，應依土地徵收條例施行細則第 13 條第 3 項規定辦理：</p> <p>(1)通知陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於 7 日；併協議會議開會通知者，自最後一次會議之日起，不得少於 7 日。公示送達者，陳述意見之期限應<u>注意公示送達生效日期</u>並加計陳述意見期限之相當時日。</p> <p>(2)所有權人以<u>言詞陳述意見者</u>，需用土地人應作成書面，向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章；拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。</p> <p>(3)所有權人以書面或言詞陳述之意見，需用土地人均應以書面個別函復回應處理；於申請徵收時，一併檢附所有</p>

	<p>權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人回應、處理之書面資料，並將相關意見及回應處理情形依序填載於「所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表」。(注意：未書面回應者，應重新以書面回應處理。)</p> <p>2. 給予所有權人陳述意見之<u>書面</u>通知應記載下列事項，其通知應依土地徵收條例施行細則第 25 條規定辦理送達。以協議會議開會（或協議會議紀錄）併同通知者，亦同：</p> <p>(1)所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。</p> <p>(2)徵收土地或土地改良物之概況、法令依據及徵收標的範圍。</p> <p>(3)所有權人得依行政程序法第 105 條規定以書面事實上及法律上之意見陳述。</p> <p>(4)得提出陳述意見之期限及不提出之效果。</p> <p>(5)其他必要事項。</p> <p>3. 給予所有權人陳述意見之通知已併於協議通知或會議紀錄為之者，得免檢附。</p>
十七、被徵收土地或土地改良物	<p>1. 應檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關回應、處理書面資</p>

所有權人陳述 意見及相關回 應處理情形一 覽表。	<p>料(如個別回復函)，並將相關意見及回應、處理情形依序整理成表。</p> <p>2. 表內應敘明回應公文號，並核對文號、日期有否誤繕。</p> <p>3. 移請他機關查處者，應敘明後續處理期形並檢附相關證明文件。</p> <p>4. 羅列被徵收人即可，已協議取得者不列。</p> <p>5. 書面陳述意見影本(所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經所有權人確認其內容無誤後由其簽名或蓋章；其拒絕者，應記明事由。)。</p>
十八、【安置計畫 相關文件】。	(依個案情形填列)
十九、【文化資產 保存法規定之 目的事業主管 機關之同意文 件影本或抄 件】。	(依個案情形填列)
二十、【中央原住 民族主管機關 之書面同意文 件】。	(依個案情形填列)
二十一、經費來源 證明文件（或	1. 所附經費來源及預算證明文件應注意是否有擬興辦計畫之名稱，如預算證明未涵

預算書)。	蓋計畫名稱者，應補附其他證明(如內部簽呈)。 2. 所列預算如已逾所列年度，應辦理保留。
二十二、各直轄市、縣(市)政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。	報送徵收前再與地政局確認地評會評定之徵收補償市價資料正確性及有無最新變動，並檢附最新之價格證明文件(如徵收土地宗地市價清冊或市價變動幅度表)。
二十三、【徵收補償市價依變動幅度調整表】。	(依個案情形填列)
二十四、其他。	(依個案情形填列)

肆、其他

1. 徵收土地計畫書封面應由下而上加蓋需用土地人、核轉之中央目的事業主管機關或該管直轄市、縣(市)政府之關防印信，並於右上角填載自土地徵收管理系統登錄取得之案件編號；末頁請加蓋需用土地人印信及代表人官章，並填載製作日期(詳內政部格式範例)。
2. 附件證明文件如有公文文號，應與計畫書所載文號一致。
3. 公聽會及協議價購會議通知，注意正本受文者土地所有權人有無漏列或誤植，另可請需用土地人提供受文者清單，核對住所是否正確，如係通知土地所有權人之繼承人，應於姓名後面加註○○○之繼承人。

4. 國內公示送達自公告之日起 20 日生效；國外經 60 日生效，書面通知所定協議或陳述意見期限須加計，未加計者應重新公示送達並給予相當期間。
5. 土地使用計畫圖及現況照片電子檔，應將照片及地籍圖合於同一張；徵收土地圖說、土地使用計畫圖需加註圖例、比例尺，圖例標註及顏色詳內政部格式範例。
6. 徵收計畫書應製作一式 4 份，計畫書(含封面)及其附件，均應加蓋騎縫章，計畫書及其附件均應編註頁碼(含隔頁)，附件應依序黏貼側標註明附件內容(非編號)。
7. 檢送徵收計畫書時，同時附具「申請徵收提會審查單」及其附件(含徵收計畫書主文、徵收土地圖說、土地使用計畫圖及實用現況照片、公益性及必要性評估分析表、歷次公聽會紀錄中與會者陳述意見之內容與回應、被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表、徵收土地【土地改良物】清冊、私有土地及協議價購面積數據、公私有土地清冊【excel 檔】等電子檔，並燒製成光碟片)。
8. 需用土地人於辦理申請徵收前之各階段行政程序時，如有被徵收所有權人或利害關係人請求列席內政部土地徵收審議小組會議陳述意見者，應錄案並於來文一併敘明。
9. 內政部核准徵收土地或土地改良物之案件，需用土地人應於徵收補償費發給完竣之日起，將徵收土地計畫書、徵收土地圖說及土地使用計畫圖登載於內政部建置之土地徵收管理系統。需用土地人並應自徵收土地計畫書所載計畫進度開工日起(核准徵收前已開工或完工者，自徵收補償費發給完竣之日起)，至依徵收計畫完成使用之日止，定期於土地徵收管理系統詳實紀錄徵收計畫進度概況及登載現況使用情形相關資料(含照片)。

(進度更新原則：開工後每 3 個月定期更新、完工後每年定期更新。)

10. 需用土地人倘於核准徵收後，發現土地遭非法掩埋廢棄物之情形時，應於內政部「土地徵收管理系統」登錄發現案內土地有遭掩埋廢棄物之情形等相關事項。

11. 土地徵收之事業計畫屬下列情形者，應於內政部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議前，就公益性及必要性先行向內政部土地徵收審議小組報告：

(1) 特定興辦事業。(指依下列法律規定申請徵收土地之興辦事業：科學工業園區設置管理條例、加工出口區設置管理條例、農產品市場交易法、都市更新條例、離島建設條例、國際機場園區發展條例、產業創新條例、農業科技園區設置管理條例、促進民間參與公共建設法。)

(2) 開發面積達 30 公頃以上。

(3) 新訂、擴大都市計畫。

12. 無需先行向內政部土地徵收審議小組報告公益性及必要性之興辦事業計畫：

(1) 建築法第 45 條及國際機場園區發展條例第 11 條規定機場專用區者。

(2) 交通建設、水利事業以線狀方式開發，開發面積 30 公頃以上者。