

彰化縣政府

辦理土地徵收業務作業流程圖

(供本府及所轄各機關、需用土地人辦理參考,對外人民權利義務應依法令程序辦理)

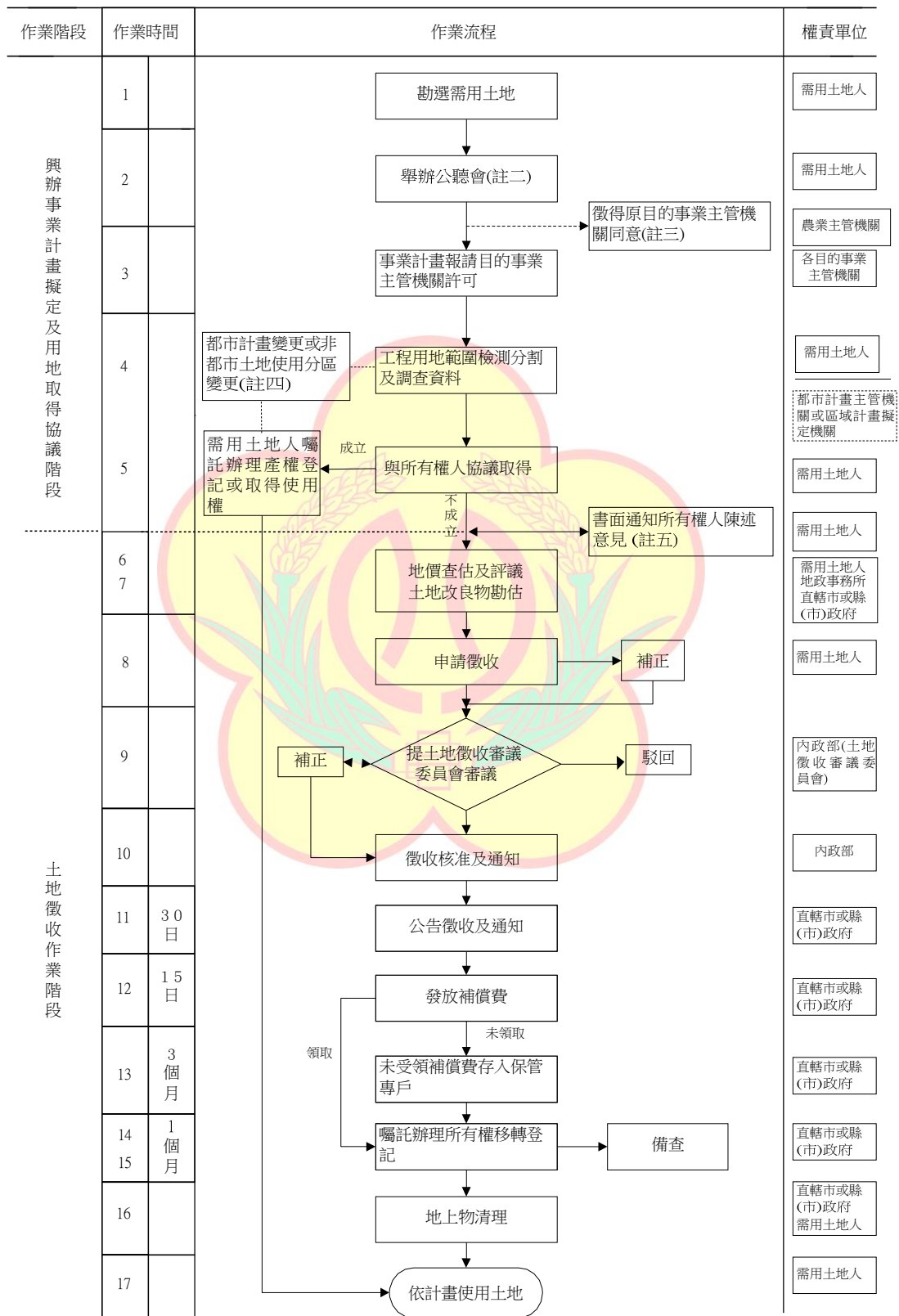


圖-1

- 註一：本流程圖虛線框表示非必要流程，視個案情形辦理。
- 註二：有下列情形之一者，得免依土地徵收條例第十條第二項規定舉行公聽會：
- (一) 舉辦具有軍機種類範圍準則規定之機密性國防事業。
 - (二) 興辦事業計畫於規劃階段已舉行規劃說明會者。
 - (三) 已依都市計畫法舉辦公開展覽或說明會者。
 - (四) 依其目的事業法令已舉辦公聽會或說明會者。
 - (五) 原事業計畫範圍內部分土地需補辦徵收者。
 - (六) 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者。
 - (七) 興辦事業計畫於土地徵收條例公布施行前已奉准興辦者。
- 註三：興辦事業所需土地位於都市計畫範圍外，屬非都市土地者，如依原目的事業法規規定，於變更原用途使用時，應先徵得主管機關同意者，應依各該相關規定程序辦理，例如：
- (一) 農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應先徵得主管機關之同意。
(農業發展條例第十條)
 - (二) 原有林業用地變更改用途時，應先徵得主管機關同意。(森林法第六條)
- 註四：興辦事業不符都市土地使用分區管制或非都市土地需辦理使用分區變更者：
- (一) 都市計畫變更：
興辦事業所需土地位於都市計畫區範圍內，如不符使用分區管制者，於用地取得前，須依都市計畫法規定辦理都市計畫變更。
 - (二) 非都市土地使用分區變更：
興辦事業所需土地屬非都市土地，有下列情形之一者，應依區域計畫法第十五條之一規定，擬具開發計畫，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可：
 - 1 所興辦之事業不屬非都市土地使用分區所編定之各種使用地容許使用項目所容許使用，且其興辦之事業計畫有非都市土地使用管制規則第十一條各款或第十二條規定情形之一須辦理土地使用分區變更者。
 - 2 興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，已達「非都市土地使用管制規則」第十一條規定規模，足以影響原土地使用分區劃定目的者。
- 註五：需用土地人與土地或土地改良物所有權人協議取得不成，於申請徵收土地或土地改良物前，應以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見，本流程圖即採取此方式。惟需用土地人如擬依土地徵收條例施行細則第十三條第二項規定，採取於協議時一併為之方式，亦可。

彰化縣政府

辦理土地徵收業務作業流程說明

(供本府及所轄各機關、需用土地人辦理參考,對外人民權利義務應依法令程序辦理)

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
興辦事業計畫擬定及用地取得協議階段	1. 擬定事業計畫並勘選需用土地範圍	需用土地人	<p>一、需用土地人按年度工程工作計畫依工程作業需要勘選用地範圍。</p> <p>二、向轄區地政事務所申請晒製工程用地範圍地籍藍晒圖，並以色筆圈繪需用土地範圍。</p> <p>三、調查土地有關資料： (一) 摘錄工程用地範圍內土地地號。 (二) 向轄區地政事務所請領查對土地登記資料。 (三) 調查各筆土地地籍、地價、權屬、他項權利及三七五租約等土地登記狀態。</p>	
	1.1 地價區段區段地價檢核	地政事務所 需用土地人	<p>一、應實地勘查並針對公告土地現值地價區段配合測量分割成果詳予檢討並記錄。</p> <p>二、委託不動產估價師查估者，原則地所亦應針對公告土地現值地價區段配合測量分割成果詳予檢討，但都市計畫樁位未點交者或無法劃分區段者等不在此限。</p> <p>三、如遇地價區段劃分有疑義時，應於評議前辦理地價更正。</p>	
	2. 舉辦公聽會或說明會	需用土地人	<p>召開興辦事業計畫之公聽會或說明會，聽取各方意見並作成紀錄(需地單位如委託地政事務所查估者，須於公聽會召開兩周前，提供相關資料給查估單位並邀請參加)。</p> <p>一、準備簡報資料、選定日期、地點。</p> <p>二、開會七日前登報或張貼公告並個別通知土地所有權人及利害關係人等。</p>	開會 七日 前
	3. 興辦事業計畫許可	各目的事業主管機	需用土地人如有變更編定用地者，需踐行非都市土地變更編定執行要點第 3 點	

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
		關	第 2、3 項規定，並將資料依序彙整，連同原興辦事業計畫或修正後之興辦事業計畫併同公聽會(或說明會)會議紀錄函報目的事業主管機關許可。另若徵收屬農業、林業用地者，於報目的事業主管機關許可前，應先徵得農業林業(會內政部與農委會林務單位)主管機關同意。	
	4. 工程用地範圍檢測分割及調查資料	需用土地人、地政事務所	<p>一、都市計畫公共設施保留地逕為分割、非都市土地預為分割階段(視需要辦理)。</p> <p>二、需用土地人實地測釘邊界樁或中心樁，並向轄區地政事務所申辦土地分割及面積核算作業。</p> <p>二、經地政事務所複核接圖部分有無重複或漏摘，並予以釐正。如有徵收土地漏未分割者，需用土地人洽轄區地政事務所補辦分割及計算面積。</p>	
	5. 與所有權人協議取得	需用土地人	<p>一、需用土地人通知土地所有權人、地上物所有權人、他項權利人等，採集體或個別方式協議，以價購或其他方式(如租用、借用)取得使用土地權利。</p> <p>二、協議前應發給估算之補償金額說明資料(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)，並告知如協議不成將採用徵收方式取得所有權。</p>	
	5.1 協議價購取得土地變更編定(非都市土地)	需用土地人、本府、地政事務所	<p>一、需用土地人就協議價購取得土地依興辦事業計畫申請使用地變更編定後再辦理用地分割。</p> <p>二、如需辦理使用分區變更，經區域計畫擬定機關許可後，地政事務所辦理變更編定及分割作業。</p>	

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
	5.2使用地取得	需用土地人	協議價購成立，需用土地人按協議結果囑託辦理產權登記或取得使用土地權利，進行施工。	
地價查估及評議階段	6. 地價查估作業	需用土地人、地政事務所	<p>一、需用土地人應依規定將預定徵收土地範圍資料，於徵收前一年9月1日前(屬急迫性者當前3月1日前)，將宗地個別因素清冊送交查估單位，並知會本府地政處(地價科)，以利排定預審及地價評議期程。</p> <p>二、若經確認公告土地現值地價區段劃分及區段地價無誤後，仍有徵收價格低於公告現值或協議價購金額，應於地價評議前，應先通知需地機關，研究如何採行對民眾較有利之權宜方式辦理。</p> <p>三、查估單位選用推估之買賣實例，應確定已完成揭露。</p>	
	6.1地價評議作業	需用土地人、地政事務所、本府地政處地價科	<p>一、對於查估後之徵收擬評地價低於協議價購金額時，需用土地人應於審議時，提出處理方案報告供委員參考。</p> <p>二、查估單位須於地價評議召開前2個月，送交查估報告書4份至本府地政處(地價科)，依預審作業規範審核通過者，送交修正後查估報告書17份，再提本縣地價及標準地價評議委員審議。</p> <p>三、評議簡報內容增列：推估之買賣實例揭露情形、是否低於公告土地現值、協議價購金額等資料。</p>	

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
土地徵收作業階段	7. 土地改良物勘估	本府各權責單位	<p>一、需用土地人會同本府各權責單位派員（查估人員）（會辦人員）或委外單位辦理查估，將需用土地範圍內地上物分布情形、種類、規格、數量查填調查表，並拍照作成書面紀錄，由查估人員、會辦人員及所有權人認章。</p> <p>二、需用土地人依調查土地資料估算各所有權人應領補償金額，於協議時提供其參考。</p> <p>三、對於需用土地範圍內之土地或地上物所有權人、他項權利人等地址不明者，應向地政事務所、稅捐稽徵機關、戶政機關查明。</p>	
	8. 申請徵收（繕造徵收計畫書）	需用土地人	<p>一、由需用土地人整理協議紀錄，並將未能達成協議之土地所有權人、地上物所有權人及他項權利人等之土地地號逐筆摘錄繕造土地徵收清冊並予以編號，同時將編號註記於地籍圖上。</p> <p>二、將土地徵收清冊及地籍圖一併函送轄區地政事務所，核對摘錄之土地地號、位置、標示及權利人等地籍資料是否正確，並逐級認章後退還需用土地人。</p> <p>三、將下列資料製作成土地徵收計畫書函送內政部核准辦理徵收。</p> <p>（一）興辦事業許可函影本</p> <p>（二）公聽會或說明會之紀錄影本或抄本</p> <p>（三）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</p> <p>（四）徵收土地清冊</p> <p>（五）地上改良物清冊（一併徵收或地上物徵收時檢附）</p> <p>（六）有無妨礙都市計畫（或國家公園計</p>	<p>上半年：應於 2 月中前送地政處</p> <p>下半年：應於 8 月中前送地政處</p>

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
			畫)證明書 (七) 徵收土地經費來源證明文件(或預算書、經費預算保留證明) (八) 徵收土地圖說 (九) 土地使用計畫圖 四、需用土地人如為縣政府以上單位，將該計畫書四份逕送內政部，並副知本府(地政處)。 五、需用土地人如為鄉、鎮、市公所及本府處室則製作計畫書四份函送本府地政處先行審查後轉報內政部核准徵收。	
	8.1 徵收計畫書初審	本府地政處	需用土地人填載「彰化縣徵收土地計畫書圖審查項目表」以利本府地政處逐條審核。	
	8.2 補正	需用土地人	視補正情形，原則上：上半年應於2月中前送地政處、下半年應於8月中前送地政處。	
	8.3 徵收土地計畫書報核	本府地政處	層轉函文主旨應敘明工程名稱、擬徵收土地標示(以徵收土地清冊所列第一筆土地代表)、總筆數及總面積，其土地改良物擬一併徵收者。	
	8.4 請領作業費	需用土地人、本府地政處	需用土地人應於本府報核內政部後，依「直轄市或縣(市)政府辦理土地徵收業務作業費基準」核算徵收作業費交由本府地政處統籌分配予地政事務所，以利後續徵收作業。	
	9. 內政部審查	內政部	一、內政部(地政司)承辦初步審查徵收計畫書。 二、內政部如補正請需用土地人依規定完成補正。(視補正情形：上半年應於2月中前送地政處；下半年應於8月中前送地政處。) 三、初步審查通過後提請土地徵收審議委員會審議。	

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
	9.1 提徵審會審議	內政部土地徵收審議委員會	依審議結果如需補正，需用土地人應視補正情形：上半年應於2月中前送地政處；下半年應於8月中前送地政處，以利報送程序。	原則 每月召開2次
	10. 徵收核准及通知	內政部	一、提報內政部土地徵收審議委員會審議徵收案件。 二、審議通過後交由地政司核定，隨同計畫書一份通知縣政府辦理徵收公告。	
	11. 公告徵收及通知	本府地政處 地政事務所 本府地政處 地政事務所 地方稅務局 需用土地人	非都市土地一宗土地部分被徵收者，地政局於公告徵收前，囑託地政事務所辦理分割測量登記。 一、本府接獲通知函後(需於收到之日起30日內辦理公告)，即依土地登記電子處理資料，繕造徵收土地補償費清冊(地政事務所)或地上物補償費發放清冊(需用土地人)並統計核算各項補償費金額數量。 二、繕造補償費發放歸戶清冊。 三、函送公告函及徵收清冊二份至徵收土地所在之鄉鎮市公所，除一份張貼於公所公佈欄供民眾查閱外，一份張貼於徵收土地所在之鄰里辦公室。 四、寄發徵收通知書函，通知土地所有權人、地上物所有權人、三七五租約承租人及他項權利人。 五、公告期間為三十日，並接受民眾對徵收土地補償費異議，本府將依土地徵收條例第二十二條規定處理。 六、函送需用土地人徵收清冊一份，通知撥款數額及撥入本府專戶再由本府動支至配合發款銀行。	10日 30日

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
			<p>七、公告及徵收清冊一份函送轄區地政事務所，加註徵收戳記(登記日期為公告起日)，並查核清冊所列土地標示、所有權人姓名、住址及他項之登記、註記等有无遺漏或錯誤後，函送本府更正補償費放領清冊。</p> <p>八、稅務局接獲徵收清冊時，查核土地所有權人有無欠繳地價稅，並可開具繳款單隨同清冊函送本府。</p> <p>九、徵收案內土地如需辦理變更，請地政事務所於徵收公告後，一併辦理變更編定作業。</p>	
12. 補償費發放		本府地政處	<p>一、擇定公告期滿後十五日內之發放補償費日期及地點並通知需用土地人、發款銀行及地政事務所。</p> <p>二、通知土地所有權人、地上物所有權人、他項權利人、三七五租約承租人等領款。</p> <p>三、視第一次發款情形，如未領款人數尚多且不影響工程施工進度情形下，再擇訂辦理第二次發款。</p>	
13. 未受領補償費存入保管專戶		本府地政處	<p>一、清查未領款戶並繕造保管清冊。</p> <p>二、未領取之補償費於徵收公告期滿之次日起三個月內辦理存入臺灣土地銀行土地徵收補償費保管專戶待領。</p> <p>三、以雙掛號通知受領人，其應領之補償費已移存專戶保管，並自送達發生效力之日起逾十五年未領取，該項補償費歸屬國庫。</p> <p>四、對於通知未能送達之領款人，應即追查領款人現址或其繼承人之現址後，按前項通知直到親自收迄為止，或辦理公示送達。</p>	3個月

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明	作業期限
	14. 囑託辦理所有權移轉登記	本府地政處、地政事務所	<p>一、查對補償費發款清冊是否已領取地價補償費，未領取者是否已存入保管專戶及清查土地所有權狀數量是否正確後，辦理所有權移轉登記。</p> <p>二、同時將發款清冊1份函送需用土地人辦理核銷，並請發款銀行與需用土地人結算。</p> <p>三、地政事務所收到囑託辦理所有權移轉登記函後應於發文日7日內辦竣登記。</p>	1 個月
	15. 備案	內政部	本府填具備案報告表二份函報內政部核備完成徵收法定程序。	1 個月
需用土地人取得用地階段	16. 地上物清理	需用土地人	需用土地人，於應受之補償費發給完竣後，得規定期限，一個月前通知土地權利人或使用人於期限內遷移完竣，以便需用土地人支配使用。	
	17. 依計畫使用土地	需用土地人	<p>一、需用土地人依徵收計畫書所列工程時間期限完成使用。</p> <p>二、需用土地人應於「內政部土地徵收管理系統」 (http://lems.land.moi.gov.tw/LandOBT/)登錄開工並定時更新工程進度。</p>	

