

宜蘭縣政府辦理二結聯絡道新闢工程(都內段) 用地取得協議會議紀錄

時間：中華民國 105 年 9 月 22 日（星期四）上午 10 時

地點：五結鄉公所 3 樓大禮堂

主席：本府地政處陳科長美華

記錄：張惠瑜

出席單位及人員：如簽到表

壹、主席宣布開會

貳、說明事項：

首先非常感謝各機關與會代表及所有權人撥冗蒞臨參加本次會議，本次會議係為本府辦理二結聯絡道新闢工程(都內段)用地取得協議價購，本府已將各項協議內容隨同本次開會通知單一併寄送各所有權人，請惠予支持。如果各位願意以其他方式提供工程所需土地，也可以在會議中提出，本府將考量相關法令及現實狀況，竭誠與各所有人協議，另各位對於本項工程或協議內容有任何的意見，歡迎在會議中提出。

參、用地取得協議內容：(詳如會議通知單所附之用地取得協議會說明資料)

肆、用地取得協議價格：

一、土地：

本案市價資訊之取得，係參考羅東地政事務所蒐集近期週邊土地正常交易買賣案例及「內政部不動產交易實價查詢服務網」之實價登錄資訊、宜蘭縣公告土地現值占一般正常交易價格百分比（宜蘭縣 105 年公告土地現值占一般正常交易價格 90.01%）等資料，蒐集案例農地交易案件價格區間(每坪 7,500 元至 2 萬 0,500 元)，工業區交易案件價格區間(每坪 5 萬 3,900 元至 8 萬元)，建地交易案件價格區間(每坪 4 萬元至 9 萬 7,600 元)，並綜合考量毗鄰道路狀況、土地交通可及性、地形丘塊方整等影響土地交易價格因素後，訂定本次協議價格，是該價格已與一般正常交易價格（市價）相當，本府以上開價格誠摯與台端協議，應屬合理，並符合土地徵收條例第 11 條規定。

二、土地改良物：

- (一)建築改良物之補償：價購時建築改良物之重建價格估定之。
- (二)農作改良物之補償：於農作改良物價購時，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。

伍、意見陳述及回復說明：

一、黃議員適超：

- (一)本工程地主反映地價價格偏低應合理補償。
- (二)有關本道路工程因徵收致使土地(農地)畸零不整不利使用，現行法規並無相關法令變更為建地。
- (三)住戶前方劃入宜 24 線(中興路)計畫道路拓寬 15 米，因未來闢建 40 米二結聯絡道路，應加速都市計畫通盤檢討宜 24 線拓寬 15 米必要性，以免興建房屋受到限制。

二、張議員明華：

- (一)日後公共建設相關說明會議請安排於假日舉開，避免地主請假，造成不便。
- (二)本工程徵收後房屋拆除與道路銜接出入進出及農田灌排水使用等是否造成影響，另住戶污水下水道接管作業未來工程施工時應派員說明。

三、沈議員德茂：

- (一)有關污水下水道(內外管線)接管部分，建議本道路工程開闢時，應配合住戶需求一併納入施工。
- (二)宜 24 線(中興路)都市計畫拓寬道路是否廢除，需透過都市計畫變更，已在公聽會多次建議，宜蘭縣政府亦應納入提案將來都市計畫變更公告，大家一起努力。
- (三)土地或房屋漏列補償部分可提出申請複估，如有需要議員協助，亦會配合到場。
- (四)有關土地價格偏低，地主倘可以提供更好土地交易買賣價格案例，作為未來本案工程公告徵收提請宜蘭縣政府地價評議委員會復議參考，如地價經復議原土地補償價額增加時，將

再行通知地主領取補償費。

- (五) 有關畸零地是否 50 坪以下變更為建地，本人及在座 2 位議員於下次議會開議提案建議縣府向中央部會反映修法，並透過適當管道讓鄉親了解過程與結果。

四、沈主席信雄、簡代表石木：

- (一) 二結聯絡道新闢工程 104 年 10 月 12 日公告發布實施「變更五結(學進地區)都市計畫(配合二結聯絡道)」路廊範圍變更調整應符合公平正義原則。

- (二) 土地地價應合理補償。

五、方○○雲君(土地所有權人)：

- (一) 本人被徵收土地剩餘農地要能興建農舍。
- (二) 道路從我們家中間經過，上下二塊土地無法利用，可否改為建築用地。

本府回復說明：

- (一) 有關農業用地申請興建農舍，申請人應依農業用地興建農舍辦法規定取得興建農舍申請人資格，本案土地係農業發展條例修正施行後取得之農業用地(即 89 年 1 月 28 日後取得之農業用地)，倘因徵收導致面積不足 0.25 公頃，依行政院農業委員會水土保持局 104 年 1 月 20 日函釋：「因公共設施需要徵收土地，致面積小於 0.25 公頃，不符『農業用地興建農舍辦法』第 2 條第 1 項之規定，查政府已依土地徵收條例第 3 章徵收補償規定，給予原地主徵收補償金地價、建築改良物、農地改良物、土地改良物等，基於公平原則及內政部 93 年 8 月 2 日台內營字第 0930009288 號函示：『農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效後取得之農業用地，依法被徵收，並無農業用地興建農舍辦法第 4 條第 1 項、第 2 項之適用。』申請興建農舍時，仍應依辦法相關規定辦理。」是以因徵收導致剩餘面積未達 0.25 公頃者，仍須依農業用地興建農舍辦法規定辦理，無法專案審認之。

(二) 又被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，得依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起一年內以書面向本府提出申請一併徵收，屆時本府將會同土地所有權人及相關單位至現場實地勘查。至一併徵收之土地殘餘部分應以現金補償之。

(三) 本案土地屬於都市計畫農業區用地，其變更需透過都市計畫檢討變更程序辦理，依現行法令並無土地徵收都市計畫農業區農地得逕為變更為建地相關規定之適用。

六、廖○娘(廖○傳代理):

(一) 農業區土地建議變更為建地於 2 次公聽會已表達，因公共設施徵收產生畸零地，土地面積無法耕作及興建農舍，損害地主權益。

(二) 價購土地農地 1 平方公尺 6,507 元與羅東竹林計畫區段徵收建築土地公開標售 1 坪約 30 萬元，土地價格相差甚遠。

(三) 路權範圍有無先行丈量樁位及依據為何？

本府回復說明：

(一) 本案土地屬於都市計畫農業區用地，其變更需透過都市計畫檢討變更程序辦理，依現行法令並無土地徵收都市計畫農業區農地得逕為變更為建地相關規定之適用。

(二) 按土地徵收條例第 11 條第 4 項規定：「第 1 項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議」、第 5 項規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之(市價)價格，除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外，本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例，農地交易案件價格區間 1 坪 7,500 元至 2 萬 0,500 元)，篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素，經綜合評估後，訂定本次協議價購中里段 137 地號土地之價格(每平方公尺 6,507 元，即 1 坪約為 2 萬 1,510 元)，已與一般正常交易價格(市價)相當，本府以上開價格誠摯與台端協議，應屬合理。

- (三) 本府於民國 102 年間辦理羅東都市計畫竹林地區區段徵收地價補償區間為每坪 4 萬 4,958 元至 30 萬 0,827 元不等，按土地徵收條例第 44 條第 1 項區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第 43 條規定配回原管理機關及第 43 條之 1 規定配售外，其處理方式如下：．．．五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。．．．依第 1 項第 3 款至第 5 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．．．及預期發展等條件之優劣估定之。至於羅東竹林計畫區段徵收可建築土地今年標售單價(底價)每坪為 22 萬及 25 萬元不等，係依上開規定以開發總費用為基準，與本案道路新闢工程依一般徵收用地取得方式不同，一併說明。
- (二) 本案用地取得協議會土地所有權人倘不同意本府提供之市價讓售土地，基於工程需要，將依土地徵收條例規定之徵收程序辦理後續用地取得作業。權利關係人對徵收事項或補償金額有異議者，得依土地徵收條例第 22 條規定，於公告期間屆滿之次日起 30 日內提出書面異議。
- (三) 本案係依都市計畫法第 23 條及平均地權條例施行細則第 3 條規定，釘立界樁及中心樁，並計算坐標後作成紀錄點交羅東地政事務所據以辦理地籍測量及分割登記。

七、陳○○美君：

- (一) 本次協議價購中里段 347-1 地號土地價格金額過低，極為不合理。
- (二) 請撤銷本人土地被劃入宜 24 線(中興路)拓寬 15 米範圍。
- (三) 土地改良物請辦理複查。
- (四) 為何工程規劃設計於中里段 347-1 地號土地周邊線形幅度過大，本人土地被劃入約 20.46 坪。
- (五) 本人並無收到都市計畫公展說明會通知，損及本人權益。

本府回復說明：

- (一) 按土地徵收條例第 11 條第 4 項規定：「第 1 項協議價購，應

由需用土地人依市價與所有權人協議」、第 5 項規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之（市價）價格，除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外，本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例，工業區交易案件價格區間（每坪 5 萬 3,900 元至 8 萬元），篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素，經綜合評估後，訂定本次協議價購中里段 347-1 地號土地之價格（每平方公尺 30,270 元，即 1 坪約為 10 萬 0,066 元），已與一般正常交易價格（市價）相當，本府以上開價格誠摯與台端協議，應屬合理。倘台端認為估價結果低於預期，可提出該地區交易案例供本府作估價參考。

- （二）宜 24 線（中興路）拓寬 15 米範圍將由本府進行評估，倘無拓寬需求，將依所需寬度進行調整變更。
- （三）建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於土地改良物複查及污水下水道配合施作乙節，本府另擇期派員通知複勘逐一確認說明。
- （四）二結聯絡道前於 97 年公告路廊作為行政指導在案，陳○○美女士所述中里段 347-1 地號土地，仍在 97 年公告路廊範圍未曾異動。至於為維持農地灌排水路完整性及減少拆遷戶，經綜合考量依 97 年公告路廊於宜 31 線至縣道 191 甲線非都市計畫區內平行向北微調，並順接至本工程都市計畫區。
- （五）二結聯絡道為宜蘭縣總體規劃中「四縱六橫」主要路網之一，未來更將向東西延伸至台 2 與三星地區，成為溪南地區東西向重要幹道，其道路用地範圍含括中興村中里段地區土地。
- （六）有關公開展覽說明會之開會通知，本府前於 103 年 12 月 16 日府建城字第 1030205977 號函依土地登記簿所載住所地址

「宜蘭縣五結鄉中興村 8 鄰下四北路○○號」於 103 年 12 月 17 日交寄中華郵政之大宗郵件寄送。

八、吳○銘君：

協議價購金額過低，地主已特別犧牲，應合理補償。

本府回復說明：

- (一) 按土地徵收條例第 11 條第 4 項規定：「第 1 項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議」、第 5 項規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之（市價）價格，除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外，本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例，工業區交易案件價格區間（每坪 5 萬 3,900 元至 8 萬元），篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素，經綜合評估後，訂定本次協議價購中里段 200-3 地號土地之價格（每平方公尺 30,270 元，即 1 坪約為 10 萬 0,066 元），已與一般正常交易價格（市價）相當，本府以上開價格誠摯與台端協議，應屬合理。倘台端認為估價結果低於預期，可提出該地區交易案例供本府作估價參考。
- (二) 本案用地取得協議會土地所有權人倘不同意本府提供之市價讓售土地，基於工程需要，將依土地徵收條例規定之徵收程序辦理後續用地取得作業。權利關係人對徵收事項或補償金額有異議者，得依土地徵收條例第 22 條規定，於公告期間屆滿之次日起 30 日內提出書面異議。

九、方○蓮君：

- (一) 本人土地位於宜 24 線預留計畫道路拓寬 15 米範圍，請檢討拓寬道路必要性。
- (二) 建築改良物附屬構造物請複查。

本府回復說明：

- (一) 宜 24 線(中興路)拓寬 15 米範圍將由本府進行評估，倘無拓寬需求，將依所需寬度進行調整變更。

(二) 建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於建築改良物附屬構造複查及污水下水道配合施作乙節，本府另擇期派員通知複勘逐一確認說明。

十、洪○○女君：

- (一) 附屬構造物（雨遮、鋼骨）單價數量補償為何？
- (二) 本工程施工銜接住戶民宅，是否會造成出入高程差。

本府回復說明：

- (一) 建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於建築改良物附屬構造物複查乙節，本府另擇期派員通知複勘逐一確認說明。
- (二) 本工程道路與周邊民宅銜接將以不影響既有通行權益為原則設計。

十一、廖○賢君、廖○民君、廖○長君及廖○清君等：

本人坐落中里段 365-1 及 368-1 地號土地改良物附屬設施漏列，請辦理複查。

本府回復說明：

有關土地改良物複查乙節，本府另擇期派員通知複勘逐一確認說明。

十二、游○旗君：

- (一) 本府所有中里段 373-1 地號雙面臨路，單價應該不同。
- (二) 建築改良物(丈量坪數)及天花板等有無計入。

本府回復說明：

- (一) 按土地徵收條例第 11 條第 4 項規定：「第 1 項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議」、第 5 項規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之(市

價)價格，除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外，本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例，工業區交易案件價格區間(每坪5萬3,900元至8萬元)，篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素，經綜合評估後，訂定本次協議價購中里段373-1地號土地之價格(每平方公尺30,270元，即1坪約為10萬0,066元)，已與一般正常交易價格(市價)相當，本府以上開價格誠摯與台端協議，應屬合理。倘台端認為估價結果低於預期，可提出該地區交易案例供本府作估價參考。

- (二) 建築改良物協議價格係參照本府103年12月29日府秘法字第1030213994B號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於建築改良物附屬構造物漏查情事，本府另擇期通知派員複勘逐一確認說明。

十三、金○山企業股份有限公司：

- (一) 本公司所有中里段198-1及361-1地號土地，因徵收面積過大，請以較合理價格收購。
- (二) 廠區(電動鐵門、圍牆、總電箱遷移)漏列及機具搬遷補償費用等請辦理複查。

本府回復說明：

- (一) 按土地徵收條例第11條第4項規定：「第1項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議」、第5項規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之(市價)價格，除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外，本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例，工業區交易案件價格區間(每坪5萬3,900元至8萬元)，篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素，經綜合評估後，訂定本次協議價購中

里段 198-1、361-1 地號土地之價格(每平方公尺 30,270 元,即 1 坪約為 10 萬 0,066 元),已與一般正常交易價格(市價)相當,本府以上開價格誠摯與台端協議,應屬合理。

- (二) 建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」,按價購當時該建築改良物之重建價格估定之,符合建物重建價格之補償。至於建築改良物附屬構造物漏查情事,本府另擇期通知派員複勘逐一確認說明。

十四、東○車業股份有限公司：

- (一) 本公司所有中里段 199-1 地號土地,位處路口段地理位置極佳,徵收價格不甚合理。
- (二) 建築改良物及附屬構造物丈量面積有誤差。

本府回復說明：

- (一) 按土地徵收條例第 11 條第 4 項規定：「第 1 項協議價購,應由需用土地人依市價與所有權人協議」、第 5 項規定：「前項所稱市價,指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之(市價)價格,除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外,本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例,工業區交易案件價格區間(每坪 5 萬 3,900 元至 8 萬元),篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素,經綜合評估後,訂定本次協議價購中里段 199-1 地號土地之價格(每平方公尺 30,270 元,即 1 坪約為 10 萬 0,066 元),已與一般正常交易價格(市價)相當,本府以上開價格誠摯與台端協議,應屬合理。
- (二) 建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」,按價購當時該建築改良物之重建價格估定之,符合建物重建價格之補償。至於建築改良物附屬構造物漏查情事,本府另擇期通知派員複勘逐一確認說明。

十五、游○順君：

- (一) 協議價購金額過低，為何同樣一塊建地有高低價格之分。
- (二) 種植農作物未列入補償。
- (三) 二結聯絡道路開闢前，應先解編宜 24 線道路寬度。

本府回復說明：

- (一) 按土地徵收條例第 11 條第 4 項規定：「第 1 項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議」、第 5 項規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」本案協議價購土地之（市價）價格，除參考羅東地政事務所提供之市價資訊外，本府並蒐集近期相同或鄰近地段土地之買賣案例，工業區交易案件價格區間（每坪 5 萬 3,900 元至 8 萬元），建地交易案件價格區間（每坪 4 萬元至 9 萬 7,600 元），篩選條件相近之土地並考量毗鄰道路狀況、交通可及性及地形坵塊方整等影響土地交易價格因素，經綜合評估後，訂定本次協議價購中里段 343-1 地號土地之價格（每平方公尺 38,525 元，即 1 坪約為 12 萬 7,355 元）及同段 344-1 地號土地之價格（每平方公尺 30,270 元，即 1 坪約為 10 萬 0,066 元），已與一般正常交易價格（市價）相當，本府以上開價格誠摯與台端協議，應屬合理。倘台端認為估價結果低於預期，可提出該地區交易案例供本府作估價參考。
- (二) 農作改良物漏查乙節，本府另擇期派員通知複勘作業。
- (三) 宜 24 線（中興路）拓寬 15 米範圍將由本府進行評估，倘無拓寬需求，將依所需寬度進行調整變更。

十六、方○子君：

建築改良物請重新複查。

本府回復說明：

建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於建築改良物複查乙節，

本府另擇期通知派員複勘逐一確認說明。

十七、方○勝君：

建築改良物(水錶漏列)，請辦理複查。

本府回復說明：

建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於建築改良物附屬構造物漏查情事，本府另擇期通知派員複勘逐一確認說明。

十八、宜蘭縣家畜○○商業同業公會：

建物附屬設施漏列，請辦理複查。

本府回復說明：

建築改良物協議價格係參照本府 103 年 12 月 29 日府秘法字第 1030213994B 號令修正公布「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，按價購當時該建築改良物之重建價格估定之，符合建物重建價格之補償。至於土地改良物漏查乙節，本府另擇期派員通知複勘逐一確認說明。

陸、結論：

- 一、本案用地取得協議會，部分土地所有權人同意以本府訂定協議價格讓售土地，故協議成立；本府將擇期通知簽訂買賣契約，辦理土地所有權移轉登記。另其餘土地所有權人不同意本府協議價格讓售土地，亦未提出以其他方式(無償贈與等)供本府使用土地，故協議不成立，本案將依法申請徵收，惟土地所有權人如同意依前開所提價格讓售土地予本府者，得於會議後當場或本(105)年 10 月 17 日前至本府辦理協議價購事宜。基於工程需要，逾期未提出者，將依土地徵收條例規定之徵收程序辦理後續用地取得作業，徵收補償標準則依同條例相關規定辦理。如於會後對徵收有意見時，亦請於上開日期前，依行政程序法第 105 條規定，以

書面提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

二、按「權利關係人對於第 18 條第 1 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 30 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。」為土地徵收條例第 22 條所明定。本案於奉准徵收並經本府公告後，倘權利關係人對徵收事項或補償價額有異議者，得依上開規定提出書面異議。

三、各土地所有權人或利害關係人於會中之口頭或書面陳述意見，除經本府及相關人員於會議現場說明外，本府於會後將另函回復土地所有權人。

柒、臨時動議：無

捌、散會：中午 12 時 40 分。