

宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 105 年第 7 次會議紀錄

時間：中華民國 105 年 12 月 19 日(星期一)下午 2 時 30 分

地點：本府第三會議室

出席及請假委員：(略)

列席人員：

一、經濟部水利署第一河川局：(略)

二、宜蘭地政事務所：(略)

三、羅東地政事務所：(略)

四、本府工務處：(請假)

五、本府地政處：(略)

六、土地所有權人：

大礁溪新城橋河川環境營造工程：(略)

流域綜合治理計畫第 1 階段黃德記排水改善(柴圍橋以下河段)工程：(略)

宜蘭河魅力河段環境營造工程：(請假)

主席：賴副主任委員錫祿(代)

記錄：黃慧明

壹、主席致詞(略)

貳、單位工作報告或說明：(略)

參、提案討論：

提案一：廖朝煌先生、李阿萬先生、洪武勇先生等 3 人為經濟部水利署辦理大礁溪新城橋段河川環境營造工程，徵收所有宜蘭市梅洲段 1000、1000-2、1014、983、991、997 地號等 6 筆土地，因徵收補償地價偏低，損及權益乙案，謹請復議。

說明：

一、依廖朝煌先生等 3 人 105 年 9 月 6 日、10 月 3 日及 11 日申請書及土地徵收條例第 22 條規定辦理。

二、按土地徵收條例第 30 條及同條例施行細則第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…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6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。」「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」又「…調查實例，以蒐集市場買賣實例為主…」、「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」土地徵收補償市價查估辦法第6條、第10條、第19條定有明文。

- 三、大礁溪新城橋段河川環境營造工程，奉內政部105年8月2日台內地字第1051307055號函准予徵收，本府旋於105年8月31日公告徵收，公告期間自105年9月1日起至同年9月30日止。本案土地均位於宜蘭市與員山鄉間大礁溪新城橋下游，為大礁溪堤內之河川區農牧用地，宜蘭地政事務所辦理本件土地徵收補償市價查估作業時，於買賣實例蒐集期間內並無河川區移轉案件可供參採，爰依上開規定，蒐集周邊鄰近區域(特定農業區)不動產市場正常買賣案例，考量影響地價之區域因素及個別因素差異後，按資料可信度、價格形成因素相近程度及合理權重，估計該等徵收土地補償市價，經提交貴會105年1月22日第1

次會議評定結果，每平方公尺為1,600元(每坪約5,289元)。

四、旨揭地號本府於105年8月31日公告徵收，公告期滿次日起第15日與該評定之徵收土地補償市價已逾6個月，故另加計貴會105年6月22日第4次會議評議之市價變動幅度(100.10%)調整，計算後徵收補償市價為每平方公尺1,602元(每坪約5,296元)。

五、本案需用土地人經濟部水利署為期用地取得順遂，於依土地徵收條例第11條規定與土地所有權人協議價購時，以優於徵收補償市價之價額每平方公尺1,800元協議。陳情人等認為徵收補償市價低於協議價購金額，損及權益，謹提請審議。

決 議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，依宜蘭地政事務所查估結果，已反映市場正常交易價格，應屬合理，並無偏低，應予維持。

提案二：鄭阿牛先生、祭祀公業法人宜蘭縣吳遠公、游萬成先生、游鐘秀女士、游林兩先生等5人為本府辦理流域綜合治理計畫第1階段黃德記排水改善(柴圍橋以下河段)工程，徵收所有礁溪鄉民生段360-7、350-2、569-2、573-2、574-2、575-2地號等6筆土地，因徵收補償地價偏低，損及權益乙案，謹請復議。

說明：

一、依據鄭阿牛先生等5人105年10月17日異議申請書及土地徵收條例第22條規定辦理。

二、按土地徵收條例第30條及同條例施行細則第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…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6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。」「本條

例第 30 條第 1 項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。」又「…調查實例，以蒐集市場買賣實例為主…」、「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」、「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」土地徵收補償市價查估辦法第 6 條、第 10 條、第 19 條定有明文。

三、流域綜合治理計畫第 1 階段黃德記排水改善(柴圍橋以下河段)工程，奉內政部 105 年 9 月 9 日台內地字第 1051307699 號函准予徵收，本府旋於 105 年 10 月 5 日公告徵收，公告期間自 105 年 10 月 6 日起至同年 11 月 4 日止。本案土地分別位於礁溪鄉七結路與瑪儸路間黃德記排水東側與西側，均為特定農業區甲種建築用地，宜蘭地政事務所辦理本件土地徵收補償市價查估作業時，於買賣實例蒐集期間內蒐集一件同區段之買賣實例及一件鄰近區域之買賣實例，爰依上開規定，以該等不動產市場正常買賣案例，考量影響地價之區域因素及個別因素差異後，按資料可信度、價格形成因素相近程度及合理權重，估計該等土地徵收補償市價，經提交貴會 105 年 1 月 22 日第 1 次會議評定結果，每平方公尺為 1 萬 6,700 元(每坪約 5 萬 5,207 元)。

四、旨揭地號本府於 105 年 10 月 5 日公告徵收，公告期滿次日起第 15 日

與該評定之徵收土地補償市價已逾6個月，故另加計貴會105年6月22日第4次會議評議之市價變動幅度(110.07%)調整，計算後徵收補償市價為每平方公尺1萬8,382元(每坪約6萬767元)。陳情人認為該補償市價偏低，損及權益，謹提請審議。

決 議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，請宜蘭地政事務所依委員意見，擇取民生段366-32地號、玉光一段725地號(104年4月16日移轉)及另一適當案例進行查估，查估結果提本會下次會議追認。

提案三：林雲容女士為經濟部水利署辦理宜蘭河魅力河段環境營造工程，徵收所有壯圍鄉壯濱段382-1地號土地，因徵收補償地價偏低，損及權益乙案，謹請復議。

說 明：

- 一、依林雲容女士105年11月11日電子郵件及土地徵收條例第22條規定辦理。
- 二、按土地徵收條例第30條及同條例施行細則第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…」、「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」又「…調查實例，以蒐集市場買賣實例為主…」、「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」、「依第13條估計之土地正常單價…應調整至估價基準日。…估價基準日為3月1日者，案例蒐集期間以前1年9月2日至當年3月1日為原則。」、「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、

就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」土地徵收補償市價查估辦法第6條、第10條、第17條、第19條定有明文。

三、宜蘭河魅力河段環境營造工程，奉內政部105年10月3日台內地字第1051308255號函准予徵收，本府旋於105年10月17日公告徵收，公告期間自105年10月18日起至同年11月16日止。本案土地位於壯圍鄉東港榕樹公園，為河川區甲種建築用地，宜蘭地政事務所辦理本件土地徵收補償市價查估作業時，於買賣實例蒐集期間內並無河川區移轉案件可供參採，爰依上開規定，蒐集2件周邊鄰近區域(一般農業區)不動產市場正常買賣案例，考量影響地價之區域因素及個別因素差異後，按資料可信度、價格形成因素相近程度及合理權重，估計該等徵收土地補償市價，經提交貴會105年4月28日第3次會議評定結果，每平方公尺為7,600元(每坪約2萬5,124元)。

四、本案需用土地人經濟部水利署為期用地取得順遂，於依土地徵收條例第11條規定與土地所有權人協議價購時，以優於徵收補償市價之價額每平方公尺8,000元協議。陳情人認為徵收補償市價低於協議價購金額，損及權益，謹提請審議。

決 議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，依宜蘭地政事務所查估結果，已反映市場正常交易價格，應屬合理，並無偏低，應予維持。

提案四：宜蘭市第275號地價區段等105年公告地價、公告土地現值，因地價區段劃分錯誤，請准予辦理公告更正，請審議。

說明：

一、依內政部訂頒「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」第3點規定辦理辦理。

二、按內政部訂頒「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」第3點規定：「公告地價或土地現值公告後，如有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府公告更正。（一）地價區段範圍劃分錯誤，提經地價評議委員會評議通過者。（二）區段地價計算錯誤，提經地價評議委員會評議通過者……」本縣105公告地價以建地、非建地區分市價比例後，發現部分依目的事業或編定類別使用之塊狀或大面積土地【非都市編定為交通用地之汽、機車駕訓班、窯業用地、礦業用地、殯葬用地、都市計畫農業區、保護區內加油（氣）站用地、體育場用地】，因土地使用管制、土地改良、特殊設施、土地利用現況等影響因素與農業用地不同，公告地價、公告土地現值卻與農業用地等劃為同一地價區段，為符土地實值，本（105）年擬將該等用地於區段內另編區段支號改劃及查估區段地價。案經貴會105年11月30日第6次會議決議予以保留，並請本府將配套方式與查估結果等相關資料彙整後提下次會議審議。

三、本府業依貴會決議彙整更正資料詳更正評議表，謹請審議。

決議：經出席委員全數無異議通過，准予更正，更正結果詳更正評議表。

提案五：追認「蘇澳新馬地區第17號道路（海山西路）拓寬工程」徵收土地宗地單位市價，謹請審議。

說明：

一、依貴會104年第3次會議決議辦理。

二、本府預定辦理之「蘇澳新馬地區第17號道路（海山西路）拓寬工程」，其徵收土地宗地單位市價，前經貴會105年6月22日第4次會議評定。惟查用地範圍內坐落蘇澳鎮隘城段187-3地號，因逕為分割後面積誤植（原載45.55m²、更正為45.48m²），致宗地條件不同，

因未涉及實質查估作業，奉貴會105年11月30日第6次會議同意追認在案，先予說明。

三、另查本案用地地籍分割確定，尚有部分因分割地號或面積異動，與原提送之宗地個別因素清冊不符，因未涉及實質查估作業，謹請貴會追認。

決議：經出席委員全數無異議通過，本案因未涉及實質查估作業，徵收補償市價業已反映市場正常交易價格，照案通過。

肆、臨時動議：無。

伍、散會：下午4時10分。