

宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 106 年第 2 次會議紀錄

時間：中華民國 106 年 2 月 9 日(星期四)上午 9 時 30 分

地點：本府第二會議室

主席：賴副主任委員錫祿

記錄：黃慧明

出席委員：略

列席單位及人員：略

壹、議案討論：

第 1 案：范○○先生、范○○○女士、范○○先生、鄭○○女士、張○○女士等 5 人為員山鄉公所辦理宜 13 線鄉道(同新路)拓寬工程，徵收所有員山鄉慶安段 1181-1、1177-3、765-1、784、808、809-1、791-1、806-4、806-5、807-1 地號等 10 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、依據范○○先生等 5 人 105 年 12 月 7 日異議聲明書、12 月 22 日陳述意見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 17 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、宜 13 線鄉道(同新路)拓寬工程，奉內政部 105 年 10 月 25 日台內地字第 1051309072 號函准予徵收，本府旋於 105 年 11 月 15 日公告徵收，公告期間自 105 年 11 月 16 日起至同年 12 月 15 日止。本案員山鄉慶安段 807-1、791-1 地號，位於同新路中間路段，屬一般農業區甲種建築用地；同段 806-4、806-5、765-1、809-1、1177-3、1181-1 地號等 6 筆土地，同位於同新路中段，屬一般農業區農牧用地、同段 784、808 地號 2 筆土地則屬一般農業區交通用地。宜蘭地政事務所依上開規定辦理本件土地徵收補償市價查估作業，並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，甲種建築用地 807-1、791-1 地號為每平方公尺 1 萬 4,800 元(每坪約 4 萬 8,926 元)、農牧用地與交通用地 806-4、806-5、765-1、809-1、1177-3、1181-1、784、808 地號等 8 筆土地為每平方公尺 3,500 元(每坪約 1 萬 1,570 元)。

四、旨揭地號本府於 105 年 11 月 15 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(建地 110.07%、農地 100.10%)調整，計算後 807-1、791-1 地號徵收補償市價為每平方公尺 1 萬 6,291 元(每坪約 5 萬 3,855 元)、806-4、806-5、765-1、809-1、1177-3、1181-1、784、808 地號徵收補償市價為每平方公尺 3,504 元(每坪約 1 萬 1,583 元)。

五、陳情人等認為該徵收補償市價與市場交易價格存有價差，謹提請貴會復議。

六、另鄭○○女士、張○○女士對農作改良物羅漢松、七里香之補償、遷移費偏低提出異議乙節，本府業依內政部訂頒「農作改良物徵收補償費查估基準」第 10 點規定，請需用土地人員山鄉公所委託具有公信力之專業機構查估，查估結果將另提請貴會評定。

決議：經出席委員全數同意保留，請業務單位依委員意見就地價調查情形再加強分析，提本會下次會議審議。

第 2 案：陳○○女士、林○○先生等 2 人為冬山鄉公所辦理順安 12 號道路(永安路)拓寬工程(宜 34-台 9)，徵收所有冬山鄉義成五段 493、649 地號等 2 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、依據陳○○女士等 2 人 105 年 11 月 15 日異議函、105 年 12 月 9 日申請書辦理及土地徵收條例第 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。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按照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「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。」「前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。」土地徵收補償市價查估辦法第22條定有明文。

三、順安12號道路(永安路)拓寬工程(宜34-台9)，奉內政部105年11月7日台內地字第1051309419號函准予徵收，本府旋於105年11月9日公告徵收，公告期間自105年11月10日起至同年12月9日止。本案土地位於冬山鄉美和路2段與冬山路3段間之永安路上，為變更冬山(順安地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案內之公共設施保留地(道路用地)，分別毗鄰農業區與住宅區，羅東地政事務所參考鄰近使用性質類似之農業區農業用地與住宅區買賣實例後，依上開規定辦理地價查估作業，經提交貴會105年1月22日第1次會議評定結果，義成五段493地號每平方公尺為6,700元(每坪約2萬2,149元)、義成五段649地號每平方公尺為3萬元(每坪約9萬9,174元)。

四、另旨揭土地本府於105年11月9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(493地號為100.10%；649地號為110.07%)調整，計算後493地號徵收補償市價為每平方公尺6,707

元(每坪約 2 萬 2,172 元)、649 地號徵收補償市價為每平方公尺 3 萬 3,021 元(每坪約 10 萬 9,160 元)。陳情人等認為該補償市價偏低，損及權益，謹提請審議。

決議：經出席委員全數同意保留，請業務單位依委員意見就地價調查情形再加強分析，提本會下次會議審議。

第 3 案：請評議本縣 106 年度預定徵收地區徵收土地宗地單位市價，謹請審議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、土地徵收條例第 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。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按照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。」
- 三、本縣 106 年經需用土地人提報之預定徵收用地計有二結聯絡道新闢工程(都內段)、蘇澳鎮新馬地區第 17 號道路(海山西路)拓寬工程、順安 12 號道路(永安路)拓寬工程(宜 34-清溝路)、大湖溪(尚德橋至逸仙橋段)防災減災工程(一工區)、羅東水網北部幹線第一期工程(五結(學進地區)都市計畫內)、羅東水網北部幹線第一期工程(非都市土地)、羅東都市計畫 III-3 道路(崇德街)貫通開闢工程、台 9 線南澳平交道立體交叉改善工程、冬山細部計畫 17 號道路開闢工程(第一期)、大礁溪(蘭城橋至新城橋段)河道整理防災減災工程、台 2 線 136K+800-137K+865 金馬橋、竹安橋改建工程及拓寬工程、員山童玩公園開發計畫等 12 件，其中二結聯絡道新闢工程(都

內段)、蘇澳鎮新馬地區第17號道路(海山西路)拓寬工程、順安12號道路(永安路)拓寬工程(宜34-清溝路)等3件,業經貴會106年1月13日第1次會議評定,而大湖溪(尚德橋至逸仙橋段)防災減災工程(一工區)刻正辦理委外查估作業,其餘8件謹依上開規定提請貴會審議,俾於本(2)月底前提供需用土地人,作為106年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。以上謹提請貴會審議。

四、另案內台9線南澳平交道立體交叉改善工程協議價購金額,交通部公路總局係委託不動產估價師陳委員○○查估,該議案徵收土地宗地單位市價審議時,陳委員已自行迴避。

決議:經出席委員全數無異議通過,本案8件徵收補償市價,依宜蘭及羅東兩地政事務所查估結果,已反映市場正常交易價格,照案通過,評議結果詳徵收土地宗地市價評議表。

貳、臨時動議:

宜蘭地政事務所提案:配合員山童玩公園開發計畫徵收土地宗地單位市價評議通過,該公園用地105、106年公告土地現值(公告地價)提請更正。

說明:本公園用地於104年12月31日公告實施,本所未及於105年公告土地現值改劃地價區段,故105年仍以機關用地與農業區區段劃分,需辦理更正。另106年公告現值,原機關用地與原農業區係劃為同一地價區段,每坪為4.3萬元。配合貴會評定通過本件徵收土地宗地單位市價,請貴會同意一併更正本用地105年、106年公告土地現值(公告地價)。

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。

參、散會：上午 11 時 20 分。