

宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 105 年第 4 次會議紀錄

時間：中華民國 105 年 6 月 22 日(星期三)下午 2 時

地點：本府第二會議室

出席及請假委員：(略)

列席人員：(略)

主席：(略)

記錄：陳瑜君

壹、主席致詞(略)

貳、單位工作報告或說明：(略)

參、提案討論：

委員提案一：評議本縣 105 年度徵收市價變動幅度，謹請 審議。

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第 27 條規定辦理。

二、按「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。」、「各直轄市、縣(市)主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分 2 期蒐集去年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日(現期)買賣實例、去年 3 月 2 日至去年 9 月 1 日(基期)買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數 25 至百分位數 75 間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。」分為土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第 27 條第 1 項所明定。本縣 104 年底提報 105 年預定徵收之 13 件案件，分別位於頭城鎮、礁溪鄉、宜蘭市、員山鄉、五結鄉、冬山鄉、蘇澳鎮、大同鄉及南澳鄉，目前均尚未辦理徵收公告，經宜蘭、羅東地政事務所依上開規

定，以鄉、鎮、市為單位計算市價變動幅度，先予敘明。

三、次按「前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉(鎮、市、區)為單位，並得將地價變動情形相近之鄉(鎮、市、區)合併計算；鄉(鎮、市、區)內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」為上開查估辦法第27條第2項所明定。惟本縣部分鄉、鎮、市交易實例數量偏少(如南澳鄉基期有35件案例，現期僅有9件案例)，基期與現期實例分布區位差異大，致計算結果變動幅度過大，是本縣105年上半年市價變動幅度，倘以鄉、鎮、市為單位計算變動幅度，恐肇致民怨。又政府於105年實施房地合一課徵交易所得稅，提高課稅稅率，造成許多民眾趕著於104年11月-12月間辦理所有權移轉，以減少稅負負擔。該期間係屬本次市價變動幅度計算之現期，上開移轉案件多位於住宅區及商業區等高房價地區，是今年現期內之土地移轉價格較往年高出許多，拉高全縣整體市價調幅達121.20%，無法合理反映本縣之市價變動幅度情形。

四、另本縣為落實農地農用政策，從嚴審查農舍申請人資格及農舍建築，影響農地交易，投資者轉以建地為投資標的，造成本縣農地(非建地)與建地之市價變動幅度有別(農地《非建地》-100.10%，建地-110.07%，以上資料係排除公共設施用地、道路用地及交通用地之交易)。為增加實例樣本數及考量本縣105年上半年市價變動趨勢，擬以全縣為單位，區分農地(非建地)與建地計算市價變動幅度(農地《非建地》-100.10%，建地-110.07%)，作為徵收補償市價調整依據，以合理反映市價調幅，謹提請 貴會審議。

決議：經出席委員全數無異議通過，考量本縣各鄉、鎮、市交易實例數量偏少、基期與現期實例分布區位差異大，倘以鄉、鎮、市為作業分區，分別計算市價變動幅度，無法反映市場情形，是同意業務單位所擬，以全縣為單位，區分農地(非建地)與建地，計算105年上半年之變動幅度(農地《非建地》-100.10%，建地-110.07%)，作為徵收補償市價調整依據，以合理反映市價。

提案二：評議本縣 105 年下半年預定徵收地區徵收土地宗地單位市價，謹請 審議。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、按土地徵收條例第 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，每六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。」本縣 105 年下半年預定徵收工程共計 5 件，其土地徵收補償市價查估作業係由宜蘭及羅東地政事務所依土地徵收補償市價查估辦法規定辦理完竣，謹提請 貴會審議。

審議案件：

- 一、台 2 線 136k+800-137k+865 金馬橋、竹安橋改建及路基拓寬工程：

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，照案通過，評議結果詳徵收土地宗地市價評議表。

- 二、蘇澳鎮新馬地區第 17 號路(海山西路)拓寬工程：

決議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，依羅東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。

- 三、蘇澳(新馬地區)都市計畫 65 號道路拓寬工程：

決議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，依羅東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。

四、蘇澳(新馬地區)都市計畫7號道路擴寬工程：

決議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，依羅東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。

五、冬山(順安地區)都市計畫12號道路(永安路)拓寬工程(宜34-清溝路)：

決議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價，依羅東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。

肆、臨時動議：(略)。

伍、散會：下午3時10分。