

宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 104 年第 6 次會議紀錄

時間：中華民國 104 年 9 月 2 日(星期三)下午 2 時 30 分

地點：本府第二會議室

出席及請假委員：(略)

列席人員：(略)

主席：陳副主任委員鑫益(代)

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：

提案一：林豐州先生等 13 人為交通部臺灣區國道高速公路局辦理國道 5 號頭城交流道增設上下匝道改善工程，徵收所有礁溪鄉玉泉段 269-3 地號等 13 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、依林先生等 104 年 6 月 16 日、17 日、23 日、7 月 2 日、21 日及未具明日期申請書、陳情書、申覆異議書、訴願書(視為異議書)、徵收補償價額異議書及土地徵收條例第 30 條規定辦理。
- 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。」、土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」先予敘明。

三、國道5號頭城交流道增設上下匝道改善工程，奉內政部104年4月28日台內地字第1041303646號函准徵收，本府旋於同年6月8日公告徵收，公告期間自104年6月9日起至104年7月9日止。本案礁溪鄉玉泉段264、265、266、269-3、279-1、267、268-2及270-2地號等8筆土地，位於國道5號主線30公里處附近西側，為礁溪農地重劃區內保留區，劃屬一般農業區農牧用地；另同段224-2、225-3、312-5、336-2及342地號等5筆土地，位於國道5號主線30公里處附近東、西2側，劃屬特定農業區農牧用地，該等土地徵收補償市價經宜蘭地政事務所依上開規定辦理查估作業，並提交貴會103年第5次會議評議通過，分為264、265、266、269-3及279-1地號，每平方公尺4,500元，267、268-2及270-2地號，每平方公尺4,600元及224-2、225-3、312-5、336-2及342地號，每平方公尺6,900元(附件三)，因全案未及於本(104)年6月底前完成發價作業，故加計市價變動幅度(宜蘭縣全縣106.89%)予以補償，分為每平方公尺4,811元(每坪約15,904元)、4,917元(每坪約16,254元)及7,376元(每坪約24,383元)。惟異議人認本案補償地價偏低，謹提請貴會復議。

復議人陳述意見：

江議員碧華：民國81年辦理高速公路徵收時，徵收地價是以大區段的方式估價，同一區段的價格一樣，現在把特定農業區和一般農業區細分開，地價差距太大，民眾願意配合工程進行，但無法接受地價差這麼多。另外，農地重劃公共設施之負擔約在16-18%之間，現在有重劃土地每坪補償24,383元和沒重劃每坪15,904元，其土地地價差距到50%，應合理減小差距，將未重劃土地最少調高到每坪19,506元，請委員考量。

黃再萬(黃淑惠代)：新聞報導說雪山隧道通車後，宜蘭地價上漲，實價登錄網站上，過去本區附近已經有每坪6.4萬、3.6萬、3.5萬的交易價格；縱然最近農地興建農舍的限制變多

，玉泉段 1 坪都還有 4 萬的價格。所以，徵收應該是以市價來補償，而不是以過去的價格來補償，這樣才有補償民眾的損失。我們的土地全部被徵收，補償費太低，無法再買農地，農保資格沒有了，老農津貼也被取消，政府罔顧農民權益，連農作物的補助都不夠。政府應該去買農地，賣給我們，讓我們以地換地，保有老農的權益。

曾來發：我的土地被徵收 2 次，面積從原來 640 坪減少到 562 坪，再到現在剩下 201 坪。我在 2 年前申請興建農舍，以土地面積 50 坪來計算，可以蓋 3 樓 150 坪，僅需花 1000 餘萬元，就可完成；但因為土地要被徵收而申請沒有通過，現在附近蓋新農舍以每坪 35 萬元來計算，1 棟農舍要 5250 萬元，扣掉我領的補償費(含剩餘土地一併徵收)1400 萬，我還要支出 3850 萬元，損失太大，請減少民眾損害。

林永豐(林郎代)：我的土地在民國 81 年第 1 次被徵收時，地價都一樣，但這次徵收補償費卻有 2 萬多及 1 萬 4 千多的差別，差了將近 9000 元，請比照 81 年的作法，把特定農業區和一般農業區的土地，都以同一價格徵收，減少民眾損失。

翁芳澤：我的土地被徵收 2 次，剩餘土地已經不多，這次被徵收的土地 1 筆有參加重劃，1 筆沒有，2 筆土地只差 1 條水溝，補償地價差了 8000 多元，將來工程的施工費應該不會差太多，但補償地價卻差這麼多，實在不合理，希望可以提高補償，減少地主損失。

吳議員宏謀：高公局早年在規劃道路時，我就建議礁溪地區應該要設置匝道，但卻沒有被接受，現在這些地主土地第 2 次被徵收，有重劃和沒重劃的土地地價相差太多，請體諒農民的辛苦，給予合理的價格補償。

陳議員福山：政府徵收土地進行公共工程與民眾想保有財產之間，多少會有衝突產生，但請政府體諒農民的辛苦，給予合理補償，減

少地主損失。

決議：

(一)本案地主所提每坪 3.6 萬元之交易案例，於 1 年內移轉 5 次，屬特殊交易；而每坪 6.4 萬元案例之土地上，有未辦保存登記之建物，其交易總價含該建物價格，非單純素地之地價。另民國 81 年時以公告土地現值加成辦理補償，現在則是依市價補償，其補償法令依據及標準均有別，不宜一概而論。

(二)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。

提案二：評議宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程及宜 4 線拓寬工程(縣 191 線-台 2 線)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。」宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程及宜 4 線拓寬工程(縣 191 線-台 2 線)徵收土地宗地單位市價前經 貴會 104 年第 4 次會議評定在案，惟部分宗地漏未填載於宗地個別因素清冊上，致地政事務所未辦理市價查估作業，經需用土地人(本府工務處)查核地籍假分割資料後，重新檢送相關資料，由宜蘭地政事務所依土地徵收補償市價查估辦法規定辦竣市價查估作業，謹提請 貴會審議。

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，照案通過。

提案三：追認宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程及二結連絡道新闢工

程(國道五號至中正路段)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、本府預定辦理宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程及二結連絡道新闢工程(國道五號至中正路段)，其徵收土地宗地單位市價，業經 貴會 104 年第 4 次會議評定在案，嗣該徵收範圍經地籍假分割確定，致部分徵收宗地面積異動，與原提送之宗地個別因素清冊不符，惟經宜蘭、羅東地政事務所檢視後，該宗地個別條件變動，未涉及實質查估作業，謹提請 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 40 分。