

宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 105 年第 3 次會議紀錄

時間：中華民國 105 年 4 月 28 日(星期四)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：(略)

與會土地權利關係人：(略)

主席：賴副主任委員錫祿(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：徐清年先生等 4 人為本府辦理二結連絡道新闢工程(國道五號至中正路段)都市計畫外路段，徵收所有五結鄉國民一段 267-1 地號等 4 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、依徐先生等 4 人 105 年 1 月 27 日、30 日及 31 日申請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。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。」、土地徵收條例施行細則第 30 條規定：「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。前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」及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、二結連絡道新闢工程(國道五號至中正路段)都市計畫外路段，奉內政部 104 年 11 月 27 日台內地字第 1041310905 號函准徵收，本府旋於同年 12 月 9 日公告徵收，公告期間自 104 年 12 月 10 日起至 105 年 1 月 8 日止。本案五結鄉國民一段 267-1、278、277 及 264 地號等 4 筆土地，位於中興路二段 122 巷 21 弄內，劃屬特定農業區甲種建築用地，該等土地徵收補償市價經羅東地政事務所依上開規定辦理查估作業，並提交貴會 104 年第 4 次會議評議通過，均為每平方公尺 27,400 元，惟本案徵收公告期滿次日起算第 15 日為 105 年 1 月 23 日，是該等地價經貴會 104 年第 8 次會議重新評定，亦均為每平方公尺 27,400 元(每坪約 90,578 元)。惟異議人認本案補償地價偏低，謹提請貴會復議。

異議人陳述意見：

王淑慧(王忠民代)：道路開通後地價房價都會上漲，地主願意配合政府開闢道路，但希望政府可以提高地價補償；之前開公聽會時有說明，本案是以 104 年 3 月作為估價基準日，現在上網去查實價登錄的資料，附近買賣每坪有 10 萬和 10.9 萬的價格，補償卻只有每坪 9 萬元，是否可以往後調查較新的地價來提高補償。

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，應屬合理，並無偏低，應予維持。

提案二：李建興先生等 5 人為本府辦理宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程，徵收所有員山鄉尚好段 1022-2 地號等 15 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、依李先生等 5 人 105 年 2 月 18 日、20 日、21 日及 3 月 10 日陳情書、申請書、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。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。」及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、宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程，奉內政部 104 年 12 月 25 日台內地字第 1041311406 號函准徵收，本府旋於 105 年 1 月 7 日公告徵收，公告期間自 105 年 1 月 8 日起至同年 2 月 6 日止。本案員山鄉尚好段 1022-2 及 1033-1 地號等 2 筆土地，位於省道台 7 線與縣道宜 18-2 線，三鬮幹線水道附近，劃屬特定農業區農牧用地；同段 1039-1 及 1054 地號等 2 筆土地，位於台 7 線與宜 61 線交會路口，亦屬特定農業區農牧用地；三鬮段大三鬮小段 122-240、122-335、122-379、122-406 及 122-337、122-401 地號等 6 筆土地位於大鬮路南側與大湖溪北岸間，其中前 4 筆屬河川區水利用地部分特定農業區水利用地，後 2 筆屬河川區甲種建築用地；同小段 122-343、122-405、122-407 及 122-342、122-403 地號等 5 筆土地，位於

大關路與八甲路間、大湖溪南岸，其中前 3 筆屬河川區水利用地部分特定農業區水利用地，後 2 筆屬河川區水利用地；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 104 年第 8 次會議評議通過，分為每平方公尺 5,200 元、5,200 元(每坪約 17,190 元)、8,500 元、8,500 元(每坪約 28,099 元)、2,200 元、2,200 元、2,200 元、2,200 元(每坪約 7,272 元)、16,400 元、16,400 元(每坪約 54,214 元)、2,300 元、2,300 元、2,300 元(每坪約 7,603 元)、1,600 元及 1,600 元(每坪約 5,289 元)。惟異議人認本案補償地價偏低，謹提請貴會復議。

異議人陳述意見：

黃國正：本人的土地原有 3 筆共 200 多坪，經第一河川局以整治大湖溪為由，多次分割後增加到 14 筆，每一筆土地的地價均不相同；另徵收剩餘 90 多坪的建地，有 40 多坪位於河川區，不能興建房子，其建蔽率及容積率也不能納入毗鄰土地計算，政府是否有救濟方式。又這個區域有新、舊河川整治線，如果新的整治線已經公告確定，舊的是否要廢除，請河川局說明。

楊金旺：早年辦理土地重劃時，尚好段 1033、1032 及 1021 地號土地旁即預留有 15 米道路，15 米路旁每坪至少有 2 萬元的價格，但現在徵收卻以臨 6 米道路的價格給予補償，甚不合理，請提高補償。

游太農(游荃安代)：三關段大三關小段 122-168 地號原屬農牧用地，經分割出 122-292 地號後，再由 122-292 地號分割出 122-343 及 122-344 地號，該等土地被劃入河川區時，依水利法第 78 條之 2 規定，應辦理地方說明會，但政府卻沒有召開公聽會，而且水利用地和農牧用地的價格差距太大，依大法官釋字第 400 號解釋，政府徵收人民的財產，應有賠償的機制，且要符合平等原則。

李光雄：尚好段 1039 地號位於台 7 省道旁，原來配合重劃留設 15 米道路，現在要開闢成 25 米，我也同意，但聽說為了方便拖車使用道路

而設計截角，截角用地卻要拆到我房子的 1 根柱子，這是觀光道路，為何要考慮拖車出入。

林志鴻議員服務處代表：第一河川局所說的綠線(河川區域線)，經堤防施作後，可以和紅線(治理計畫線)2 線共線，請問這堤防工程何時可以完成。另外黃國正先生的建地因被劃入河川區，造成建蔽率、容積率減少，及地價亦有不同，這件事要如何補救。

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。

提案三：黃宏茂先生等 19 人為本府辦理宜 4 線拓寬工程(縣 191 線-台 2 線)，徵收所有礁溪鄉新塭段 147-2 地號等 15 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、依黃先生等 19 人 105 年 3 月 3 日、8 日、23 日及 4 月 20 日異議書、異議申請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。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。」及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、宜4線拓寬工程(縣191線-台2線)，奉內政部105年1月28日台內地字第1051301254號函准徵收，本府旋於同年2月22日公告徵收，公告期間自105年2月23日起至105年3月23日止。本案礁溪鄉新塭段147-2及147-3地號等2筆土地，位於清潔隊至大塭路15-1號房屋間之大塭路旁，分屬一般農業區農牧用地及甲種建築用地；同段107-1、113-1、118-1、137及138地號等5筆土地，位於清潔隊至大塭路12號房屋間之大塭路旁及大塭路上，前3筆屬一般農業區農牧用地，後2筆屬交通用地；同段117-1及195-1地號等2筆土地，位於清潔隊前大塭路南、北側，屬一般農業區農收用地；同段139、140、141及145-4地號等4筆土地，位於大塭路12號房屋至18號房屋間之大塭路上，前3筆屬一般農業區交通用地，另1筆屬水利用地；常興段738地號土地，位於大塭路24號房屋前之大塭路上，屬一般農業區交通用地；同段228-1地號土地，位於大塭橋至三抱竹橋間之大塭路旁，屬一般農業區甲種建築用地，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104年第8次會議評議通過，分為每平方公尺5,200元(每坪約17,190元)、22,400元(每坪約74,049元)、5,200元、5,200元、5,200元、5,200元、5,200元、5,200元、5,200元、5,200元、5,200元(每坪約17,190元)、4,700元(每坪約15,537元)及19,900元(每坪約65,785元)。惟異議人認本案補償地價偏低，謹提請貴會復議。

異議人陳述意見：

礁溪鄉代表會主席游見璋：191線和宜4線路口(新塭段128地號)每平方公尺8,300元，其他土地距離路口不到100公尺，每平方公尺卻只有5,200元，價差3000

多元，實在太大。

黃宏茂：我的土地 104 年 3 月買賣，建地每坪 8 萬元，農地每坪 1.9 萬，實價登錄都有資料，現在補償建地才 7 萬，農地 1.7 萬，不計算稅金和仲介費，我每坪損失 1 萬多元，而且徵收的都是前面精華的建地；我住在高雄，高雄市的補償是以徵收土地附近 1.5 公里範圍的市價來補償，宜蘭是以多大範圍的市價補償，這裡距離礁溪市區不到 1 公里，以其農地的市價來補償，應屬合理。

礁溪鄉代表林森枝：宜蘭縣今年公告地價漲幅 118% 是全國最高，但本案徵收的市價是去年核定的，應該接近市價辦理徵收才可以減少民怨。

林俊夫：請問市價依據從何而來。

許金木：本工程路寬原先設計 20 米，後來改成 17 米，其餘 3 米將來會不會徵收，會拆哪一邊的房子；我土地對面的房子，已經蓋了 10 幾年，當初土地買賣 1 坪就要 8 萬元；另如果要提高地價，請盡量都一樣，不要有些高，有些低。

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：評議台 7 線 101k+645-102k+520 截彎取直改善工程及宜蘭河魅力河段環境營造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。」台 7 線 101k+645-102k+520 截彎取直改善工程分跨員山鄉及大同鄉，其中員山鄉土地之徵收補償市價業於本(105)年 1 月 22 日(第 1 次會議)經 貴會評定

在案，惟大同鄉土地所有權人原已同意協議價購，後因故不願意讓售土地，是需用土地人(交通部公路總局第四區養護工程處)乃製作宗地個別因素清冊，送本府轉羅東地政事務所辦理徵收市價查估作業。另宜蘭河魅力河段環境營造係經濟部水利署為串連海岸景觀，帶動地方休閒觀光發展，於今(105)年度新增之工程。案經羅東、宜蘭地政事務所依土地徵收補償市價查估辦法規定，辦竣土地徵收補償市價查估作業，謹提請 貴會審議。

審議案件：

一、台 7 線 101k+645-102k+520 截彎取直改善工程：

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。

二、宜蘭河魅力河段環境營造：

決議：經出席委員全數無異議通過，本案徵收補償市價考量該土地原有之使用管制條件，以每平方公尺 7,600 元評定，反映市場正常交易價格。

提案五：冬山鄉編號第 352 號及第 386 號地價區段 101 年至 105 年公告地價公告土地現值，因區段範圍劃分錯誤，請准予更正。

說明：

一、依據內政部頒「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。

二、按辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第 3 點及第 6 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。……」、「公告土地現值之更正，以當年期為原則；其以往年期之公告土地現值如有錯誤時，應由直轄市或縣（市）政府詳加檢查後再依第 2、3 點規定辦理。」

三、另按平均地權條例施行細則第 63 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關依本條例第 46 條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施

保留地之地價，應依下列規定辦理：……以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。」本縣羅東地政事務所於年度地價區段劃分檢討作業時，發現宜蘭縣冬山鄉清溝國小用地，已經本府於民國 95 年-97 年間以徵收及協議價購方式取得，因此，該學校用地已非公共設施保留地，該所辦理 101 年-105 年公告地價、公告土地現值作業時，仍以公共設施保留地區段劃分，顯然錯誤，謹依上開規定重新檢討改劃地價區段並估計區段地價後，提請 貴會審議，請准予更正。

決議：經出席委員全數無異議通過，本案學校用地已非屬公共設施保留地，同意羅東地政事務所檢討改劃地價區段，更正 101-年 105 年公告土地現值暨 102 年及 105 年公告地價，照案通過。

肆、臨時動議：

陳委員碧源：近年民眾對地價異議的案件量多，為使委員審查原查估市價是否合理，請業務單位將原查估書表附卷供參；另案附之地主異議書內有身分證字號等個人資料的部分，請予以保留，以免違反個人資料保護法之規定。

決議：為使委員得以重行檢視地價異議案之查估市價，請業務單位將原查估書表附卷供參，另亦應注意個人資料的保護，不宜揭露異議人之身分證字號等資料。

吳委員榮發：依土地徵收補償市價查估辦法第 19 條規定，可於同一地價區段內選擇 1-3 件比較標的，或跨區選取案例，來推估市價。為保障民眾權益，建議如無適當案例時，可跨區選擇對民眾有利的案例來推估合理市價，從優補償。

決議：請業務單位確實依土地徵收補償市價查估辦法規定查估市價，予以補償。

吳委員榮發：河川局劃定河川區域線時，僅公告座標，未通知土地所有權人舉開說明會，俟後才由地政事務所開會、公告、通知，造成民眾是到最後徵收時，才知道治理計畫，無法適時反應意見。

決議：建議河川局於劃定河川區域前，應依水利法規定通知土地所有權人，
召開說明會，以減少民眾疑慮及抗爭。

伍、散會：下午4時50分。