

宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 106 年第 3 次會議紀錄

時間：中華民國 106 年 4 月 6 日(星期四)下午 3 時 30 分

地點：本府第二會議室

主席：吳主任委員澤成

記錄：黃慧明

出席委員：略

列席單位及人員：略

壹、確認本會 106 年第 2 次會議紀錄。

決定：確定。

貳、議案討論：

第 1 案：評議礁溪都市計畫健康休閒專用區(休閒別墅區)市地重劃區重劃前、後地價。

說明：

一、依平均地權條例施行細則第 81 條暨市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理。

二、本案前經奉內政部於 104 年 12 月 28 日內授內中辦地字第 1040447186 號函准予辦理，並於 105 年 2 月 19 日以府地開字第 1050026776 號函公告重劃計畫書。

三、本市地重劃區坐落礁溪鄉玉石段部分土地，其範圍四至如下：

東至礁溪都市計畫邊界；

西至健康休閒專用區一與礁溪公園；

南以礁溪都市計畫 56 號道路為界；

北以礁溪都市計畫 8-1 道路為界。

本區重劃面積約為 1.901287 公頃，其中道路用地面積為 0.47494 公頃、綠兼道面積為 0.136147 公頃，其餘可建築用地為休閒別墅區，面積 1.2902 公頃。

四、依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請本會評定之：

(一)重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

(二)重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

五、本次估價作業主要是依據不動產估價技術規則，並參酌市地重劃實施辦法第 20 條之相關規定進行估價，另參酌宜蘭縣政府 105 年度公告現值地價區段查估其重劃前地價區段(重劃前地價依法應參酌當期土地公告現值，而公告現值係由地政機關蒐集經常性之地價動態資料，已能反映影響重劃前之地價之各項因素，故對於重劃前地價(區段地價)具備相當程度之參考價值)，並將鄰近且公告現值相同或相近者，調整成同一區段，主要是為反映原有公告現值分佈趨勢，同時針對各筆土地臨路條件差異與重劃前原始使用現況等劃分其重劃前地價區段，依前開原則，將全區土地區分為 4 個重劃前地價區段：

(一)第 1 區段：為重劃範圍內玉石段 173-7 地號以北之土地，重劃前地價擬評為每平方公尺(以下同)3 萬 4,400 元(每坪約 11.37 萬元)。

(二)第 2 區段：為玉石段 177-10 地號土地，重劃前地價擬評為 6 萬 9,900 元(每坪約 23.11 萬元)。

(三)第 3 區段：為玉石段 173-6 地號土地，重劃前地價擬評為 7 萬 0,900 元(每坪約 23.44 萬元)。

(四)第 4 區段：位於公園北路南側，重劃前地價擬評為 7 萬 1,200 元(每坪約 23.54 萬元)。

六、本案重劃後選定街廓編號①為比準街廓，各區段土地價格依位置、地形地勢、交通、主要道路寬度、公共設施

配置情形、土地使用分區、重劃後預期發展情形等個別條件進行調整，評估結果共分為 6 個地價區段，各區段擬評地價情形如下：

- (一)第①區段：為計畫道路 16-12M 東側及 8-1-15M 南側休閒別墅區，重劃後地價擬評為 6 萬 3,600 元(每坪約 21.02 萬元)。
- (二)第②區段：為計畫道路 16-12M 西側及 8-1-15M 南側休閒別墅區，重劃後地價擬評為 6 萬 3,600 元(每坪約 21.02 萬元)。
- (三)第③區段：為計畫道路 16-12M 西側及 57-8M 南側休閒別墅區，重劃後地價擬評為 6 萬 4,200 元(每坪約 21.22 萬元)。
- (四)第④區段：為重劃區內綠兼道用地，重劃後地價擬評為 6 萬 3,900 元(每坪約 21.12 萬元)。
- (五)第⑤區段：為重劃區內道路用地，重劃後地價擬評為 6 萬 3,900 元(每坪約 21.12 萬元)。
- (六)第⑥區段：為位於公園北路之道路用地(重劃前 13 筆地號)，重劃後地價擬評為 7 萬 0,300 元、7 萬 1,300 元、7 萬 1,600 元(每坪約 23.24 萬元、23.57 萬元、23.67 萬元)。

預審意見：

一、重劃後第⑥區段，考量土地補償之公平性並兼顧土地所有權人土地分配權益及地價合理性，參酌 106 年度土地公告現值予以評估乙節，應於估價報告書詳細說明。

二、依委員預審意見修正結果詳估價報告書及評議圖、表。

決議：經出席委員全數同意依預審意見照案通過，評議結果詳「礁溪都市計畫健康休閒專用區(休閒別墅區)市地重劃區地價評議圖、表」。

第2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、依范○○先生、范○○女士、范○○先生105年12月7日異議聲明書、鄭○○女士、張○○女士105年12月22日陳述意見書、土地徵收條例第22條規定及本會106年2月13日第2次會議決議辦理。

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 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。本件陳情人所有員山鄉慶安段 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，經提交本會 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(以下同)1 萬 4,800 元(每坪約 4.89 萬元)、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 3,500 元(每坪約 1.15 萬元)。

四、另本會 105 年 6 月 22 日第 4 次會議評議本縣 106 年度市價變動幅度(建地為 110.07%、農地為 100.10%)，該 10 筆土地 105 年 11 月 15 日公告徵收時，另加計上開市價變動幅度計算，徵收補償市價 807-1、791-1 地號為 1 萬 6,291 元(每坪約 5.38 萬元)、806-4、806-5、765-1、809-

1、1177-3、1181-1、784、808 地號為 3,504 元(每坪約 1.15 萬元)。

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，經提請本會 106 年 2 月 13 日第 2 次會議復議，會中委員對本案買賣實例選取、鄰近嫌惡設施影響地價程度及補償費領取分布情形等事項多有意見，決議保留，並由業務單位就地價調查情形再加強分析。案經宜蘭地政事務所依本會決議重行檢討，針對編號第 14-1 號、第 15-1 號地價區段之區域因素(交通運輸)與個別因素(道路條件)及第 14 號、第 15 號地價區段之個別因素(道路條件)細項，於最大影響範圍內酌作調整，修正結果如下：

(一)第 14-1 號地價區段(建地)：

1. 修正前：1 萬 4,800 元(每坪 4.89 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 5.38 萬元)。
2. 修正後：1 萬 7,500 元(每坪 5.78 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 6.36 萬元)。

(二)第 15-1 號地價區段(建地)：

1. 修正前：1 萬 5,300 元(每坪 5.05 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 5.56 萬元)。
2. 修正後：1 萬 8,100 元(每坪 5.98 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 6.58 萬元)。

(三)第 14 號地價區段(農地)：

1. 修正前：3,500 元(每坪 1.157 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 1.158 萬元)。
2. 修正後：3,700 元(每坪 1.223 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 1.224 萬元)。

(四)第 15 號地價區段(農地)：

1. 修正前：3,700 元(每坪 1.223 萬元；加計市價變動幅

度後每坪為 1.224 萬元)。

2. 修正後：3,800 元(每坪 1.256 萬元；加計市價變動幅度後每坪為 1.257 萬元)。

六、另本徵收路段已領取補償費與未領取補償費之情形依委員意見整理如下：

項目	農地	建地	合計
協議價購筆數	2	0	2
徵收土地筆數	92	40	132
補償費應發人次	1538	186	1724
補償費已領人次	1182	43	1225
補償費領取比例	77%	23%	71%

預審意見：依委員預審意見修正結果詳員山鄉徵收土地宗地市價評議表。

決議：經出席委員全數同意依預審意見照案通過，評議結果詳員山鄉徵收土地宗地市價評議表。

第 3 案：林○○先生、陳○○女士等 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 649、493 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、依據林○○先生 105 年 12 月 9 日申請書、陳○○女士 105 年 11 月 15 日異議函、土地徵收條例第 22 條規定及本會 106 年 2 月 13 日第 2 次會議決議辦理。

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)，其中義成五段649地號兩側則毗鄰住宅區、同段493地號兩側均毗鄰農業區。羅東地政事務所辦理本件土地徵收補償市價查估作業時，該2筆土地毗鄰之住宅區與農業區地價區段內均無適當案例，爰依前開規定各選取鄰近使用性質類似之特定農業區農牧用地與住宅區之買賣實例辦理比準地地價查估，經提交本會105年1月22日第1次會議評定結果，649地號每平方公尺(以下同)為3萬元(每坪9.91萬元)、493地號為6,700元(每坪約2.21萬元)。

四、另本會105年6月22日第4次會議評議本縣106年度市價變動幅度(建地為110.07%、農地為100.10%)，該2筆土地105年11月9日公告徵收時，另加計上開市價變動幅度計算，徵收補償市價為3萬3,021(每坪10.91萬元)

與 6,707 元(每坪約 2.217 萬元)。

五、陳情人等認為該補償市價偏低，損及權益，經提請本會 106 年 2 月 13 日第 2 次會議復議，會中部分委員要求就陳情人提出的買賣實例再加強分析，決議保留。案經查價單位羅東地政事務所重新審視，並針對陳情人提出之買賣案例分析檢討，認為本件徵收補償市價並無偏低情形，謹請本會同意維持原補償市價。

預審意見：本件徵收補償市價查估結果，應屬合理，維持原徵收補償市價。

決議：經出席委員全數同意依預審意見照案通過，本件徵收補償市價已反映市場正常交易價格，應屬合理，予以維持。

參、臨時動議：無。

肆、散會：下午 16 時 45 分。