

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：劉宏基

電話：03-5518101轉3332

傳真：03-5542246

電子郵件：1000533@hchg.gov.tw

新竹縣竹北市縣政九路130號

受文者：楊委員長榮

發文日期：中華民國102年11月11日

發文字號：府地價字第1020155514號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送102年10月24日召開地價及標準地價評議委員會102年第3次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府102年10月17日府地價字第1020155504號開會通知續辦。
- 二、副本抄送本縣竹北地政事務所、本府地政處重劃科，檢還審議通過之評議表各乙份。

正本：地價及標準地價評議委員會委員群組

副本：新竹縣新湖地政事務所、本府地政處重劃科、本府地政處地價科

縣長邱鏡淳

擬：王孝國

新竹縣建築師公會

收	102年11月12日
文	第 632 號

新竹縣地價及標準地價評議委員會 102 年度第 3 次會議紀錄

一、時間：102 年 10 月 24 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府 2 樓簡報室

三、主席：章主任委員仁香

四、出、列席者：(如簽到簿)

五、簡報提案討論及評議。

提案一：

提案單位：重劃科

案由：為辦理新竹縣湖口鄉『維東自辦農村社區土地重劃區』重劃前、後地價，提請 評議。

說明：

一、依據『農村社區土地重劃條例』第 10 條及『農村社區土地重劃施行細則』第 10 條辦理。

二、本重劃區總面積約 9.987983 公頃，其中建築用地面積約 7.043508 公頃，道路面積約 2.326165 公頃，公園用地面積約 0.309563 公頃，隔離綠帶用地面積約 0.066059 公頃，污水處理設施用地面積 0.053815 公頃，社區中心用地面積 0.067618 公頃，公用設備用地面積 0.064255 公頃，滯洪沉砂池用地面積 0.057 公頃，本重劃區公共設施總面積約 2.944475 公頃。

本重劃區完成可無償取得約 2.944475 公頃之公共設施用地。

本農村社區土地自辦重劃區範圍土地全部位於新竹縣湖口鄉長威段內，其四至範圍如下：

東：以長威段 304-02、304-03、316-00 等地號土地地籍線為界。

西：以長威段 327-00、328-00 等地號土地地籍線為界。

南：以長威段 307-03、307-04 等地號土地地籍線為界。

北：以長威段 293-05、293-06 等地號土地地籍線為界。

三、按農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條規定，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土地現值等資料，分別估算重劃前各宗土地地價；重劃後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；本重劃區依上開規定辦理重劃前、後地價查估結果如下：

(一)重劃前地價查估法令依據及方法：

1、法令依據：

依農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條規定，重劃前地價以土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值作為查估評定各宗土地地價之參考依據。

2、查估方法：

重劃前地價之求取，係透過「成本法之預期開發分析」求取全區土地重劃前之平均價格，進而分析土地使用現況及各地價區段間之差異情形，並依各地價區段間之差異百分率推估勘估標的重劃前各宗土地適當地價。

(二)重劃後地價查估法令依據及方法：

1、法令依據：

依農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條規定，重劃後地價則應參酌各街廓土地位置、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。

2、查估方法：

重劃後地價採用比較法及成本法之土地開發分析等方法，說明如下：

(1)考量影響重劃後地價之各項因素，將重劃後土地街廓劃分適宜之地價區段，並選取其中任一地價區段為基準地價區段。

(2)評估假設已完成本重劃事業，土地所有權人取得重劃分配之土地，可自由買賣交易之價值，並調整至價格日期當時之合理價值，運用比較法及成本法之土地開發分析，評估本重劃區重劃後基準地價區段之重劃後地價。

(3)根據其他地價區段相對於基準地價區段之差異，計算各地價區段之重劃後地價。

(三)依據各地價區段之區段地價，重劃後不計入公共設施用地之平均地價為 10,399 元/m²。

(四)依重劃計畫書所載重劃總費用，計算重劃後平均地價，其計算式如下：

重劃土地所有權人平均負擔比率

= 共同負擔之公共設用地平均負擔比率 + 重劃費用平均負擔

比率

$$=29.48\%+25.52\%=55.00\%$$

四、本重劃區內之甲種建築用地於 102 年公告現值為 6,200 元/m²，其餘農牧用地及水利用地之公告現值為 1,100 元/m²。

五、地價查估結果說明：

茲因前開法令，就各項影響地價因素分析研酌，謹擬定本重劃區重劃前、後地價如下（詳見重劃前、後地價圖表）：

（一）本區重劃前係屬原非都市土地之農牧用地、林業用地等，除區內原已開發建築之老舊農村聚落外，現況主要作為農業相關使用，故考量各宗土地之地勢條件、交通、使用現況情形及嫌惡設施對地價造成之影響及重劃前、後之受益程度差異，將重劃區內各宗土地分為 4 個不同地價區段。

①地價區段：重劃區臨東楊路之已開發甲種建築用地，8,200 元/m²。

②地價區段：重劃區內已開發之甲種建築用地等宗地，7,000 元/m²。

③地價區段：重劃區臨東楊路之農牧用地及林業用地，6,500 元/m²。

④地價區段：重劃區內之農牧用地及林業用地，5,200 元/m²。
#重劃前平均地價為 5,543 元/m²。

（二）本區重劃後地價，係考量各街廓土地之區位、交通、公共設施可及性等條件將勘估標的劃分為①、②地價區段為可供分配之土地，及③、④、⑤地價區段為公共設施用地：

①地價區段：『面臨東楊路之乙種建築用地』，12,500 元/m²。

②地價區段：『東楊路裡地之乙種建築用地』，10,000 元/m²。

③地價區段：『社區活動中心用地』，8,000 元/m²。

④地價區段：『公用設備用地』，7,500 元/m²。

⑤地價區段：『道路、公園、污水處理設施、滯洪沉沙池、隔離綠帶』，7,000 元/m²。

#重劃後可分配土地之平均地價為 10,399 元/m²。

（三）本區所擬定之重劃前、後地價，其平均上漲率「以重劃後可分配土地平均地價 10,399 元/m² ÷ 重劃前總平均地價 5,543 元/m²」約為 187.61%。

提案討論

委員 6：

1. 提案單內容提及 7,700 元/m²，此數據之依據為何？
2. 本案未來可銷售建坪單價之分析係以 88,000 元/坪評估，然比較標的 4~6 所蒐集之建坪單價則在 79,990~80,276 元/坪之間，請說明其價差之原因；另請說明比較標的 1、2 之土地及建物之價格比率訂定之理由為何？
3. 本案重劃前臨街農地與裡地農地之公告現值差異甚大，而其最終之評估單價差異不大，請說明其原因？

楊估價師：

1. 重劃後平均單價 7,700 元/m²此數據係由委託人(新竹縣湖口鄉維東自辦農村社區土地重劃區重劃會)於重劃計畫書內容預計之重劃後平均單價，而本案最終評定之重劃後平均單價係為 10,399 元/m²。
2. 本案所蒐集之比較標的 4~6 並非全新之成屋，其屋齡均已超過 5 年，另經訪察近鄰地區其全新成屋價於 3~5 年屋齡之成屋價約有 10%之價差，故本案在推估未來可銷售建坪單價係以 88,000 元/坪評估，應屬適當；另有關比較標的 1、2 之土地及建物之價格比率不同，係比較標的 1 為 20 年屋齡之中古屋，而比較標的 2 則為 7 年之新成屋，因此造成比較標的 1、2 之土地及建物之價格比率不同。
3. 本案就公告現值上之差異確實甚大，而經現場勘察時發現，其土地使用現況上之差異不大，然在評估重劃前土地價格主要應以土地使用現況之差異作為主要考量因素，因此本案在評估重劃前地價時則酌予考量其差異。

委員 7：

1. 請說明土地開發利潤率、資本利息綜合利率及環境成熟度修正之理由為何。
2. 重劃前甲種建築用地所評估之地價分別為 8,200 元/m²(約 27,107 元/坪)及 7,000 元/m²(約 23,140 元/坪)，相較於比較標的 3 之成交價格 45,443 元/坪，請說明其價差之原由？

楊估價師：

1. 以成本法之土地開發分析所評估之重劃地價是指其立刻可申請建照下之價格，有可能未來數年後才會發生，依委託者指示本案之價格日期為民國 102 年 6 月 18 日，因此在地價評估上則需酌予修正；

因此須考量一般建築開發商不動產投資之期待報酬率、投資者於開發期間所投入資金之時間成本及環境發展成熟度等修正因素。

2. 重劃前、後所評定之地價主要係供土地所有權人未來土地分配上的重要依據，因此重劃前、後所評定之相對數值較絕對數值重要，如果地價評估失當，勢必會造成未來在重劃事業的嚴重阻礙；所以在重劃前地價之評估主要還是考量其土地使用現況，且在平衡各土地所有人權利之情況下，於本案重劃前地價上酌予調整。

委員 6：

報告書第 27 頁及第 28 頁內容中均有自有資金利率之提列，請說明其兩者之不同。

楊估價師：

在土地開發資本利息中提列之自有資金利率屬投資者在開發期間所投入資金之時間成本，係為開發商尚未將土地移轉登記給地主時所產生之利息，而在環境發展成熟度修正中提列之自有資金利率，則指地主或投資者已取得土地，在等待土地開發過程中之期待實質報酬率，故兩者利率不同。

委員 8：

1. 簡報資料第 25 頁內容與報告書第 43 頁內容有出入，請說明。
2. 本案重劃前、後均有建地，以目前重劃後之合理市價每坪約有五萬多元，重劃前建地評估價格則約在二萬七千多元，其建地在重劃前、後之價差甚大，然而重劃前後的農地價格卻差異不大，因此將來建地之土地所有權人在土地分配上是否與農地之土地所有權人相當或是有其他之土地分配方式，是否有充分告知其土地所有權人。

楊估價師：

第一個問題確實是簡報資料內容誤植，其評估過程及評估結果均以報告書內容為主，第二個問題請重劃會說明。

新竹縣湖口鄉維東自辦農村社區土地重劃區重劃會：

有關建地所有權人之土地配回率高達 95%，其重劃前後之土地面積差異不大，另全區土地所有權人之土地配回率亦已充分告知。

委員 5：

1. 依農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條，其重劃前地價應估計各宗土地地價，本案以區段價來評估是否適當，此估價方式是否有前例可循。

2. 重劃前建地評估價格為 8,200 元/m²及 7,000 元/m²，農地評估價格則為 6,500 元/m²及 5,200 元/m²，其價差約 1.4 倍，另以農地及建地之土地公告現值觀之，其價差約有 5.5 倍，因此其重劃前之土地價差是否適當。
3. 以重劃計畫書內容預計之重劃後平均單價 7,700 元/m²推知，其土地所有權人平均重劃負擔比率為 55%，若以不動產估價報告書內容評定之重劃後平均單價 10,399 元/m²估算，其土地所有權人平均重劃負擔比率應為多少？另建地在重劃前後評估價格上的價差，是否會損及相關土地所有權人之權益。

楊估價師：

1. 依「農村社區土地重劃作業手冊，第十一章查定重劃前後地價及評議，參、計算宗地地價及繪製重劃前地價圖表」章節內容規範：「重劃前地價之評估，係為宗地地價，如跨越兩個以上地價區段之宗地，其地價應計算為單一地價.....繪製地價圖時，應依「地價調查估計規則」劃分地價區段有關規定繪製」，因此本案劃定地價區段後估計各宗土地地價之方式應屬適當。
2. 第 2、3 問題，一般而言，重劃前地價估的越高，地價上漲率越小，土地配回率越高，雖然重劃前建地與農地之評估價差不大，但如前述建地所有權人之土地配回率則高達 95%，而農地之土地所有權人之土地配回率達 45%，亦與重劃計畫書內容一致，均未損及各土地所有權人之權益。

委員 15：

王爺壠區段徵收後地價均價約 15,000 元/m²，而本案評定重劃後評定均價為 10,399 元/m²，相較下來其價格應屬適當，另外北站被徵收的建地價格每坪約一萬五千多元，農地價格每坪約七千多元，因此就以上資料與本案相較，其價格應相對合理。

主席：

本案重劃會與區內參與重劃之土地所有權人均有充分溝通，且估價師所評定之地價相較於周邊地區亦相對合理，經全體委員審議後無其他意見，以估價師所提供之地價照案通過。

決議：本案經全體委員審議後無其他意見，以估價師所提供之地價照案通過。

提案二：

提案單位：新湖地政事務所

案由：為交通部公路總局第一養護工程處辦理「台 31 縣由台 66 線延伸至台 1 線段改善工程」用地一併徵收補償市價查估乙案，提請審議。

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本工程用地範圍湖口鄉長嶺段 1363-1、1364、1366-3 地號暨湖口鄉湖新段 151、153 地號等 5 筆用地。

三、市價查估情形：

(一) 地價區段劃設：

本案工程用地範圍徵收前〈湖口鄉長嶺段 1363-1、1366-3 地號、湖新段 151、153 地號，係屬特定農業區之農業用地，湖口鄉長嶺段 1364 地號係屬特定農業區之甲種建築用地〉，依新湖地政事務所買賣實例收集情形，並按土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 1 項規定，斟酌地價差異、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、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其它影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地分別劃設為 p212-00、p210-01 區段。

(二) 估價基準日：102 年 9 月 1 日。

(三) 買賣實例蒐集期間：102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日。

(四) 比準地選取與查估：

依前開辦法第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。……」爰於第 p212-00 地價區段內選取湖口鄉長嶺段 1366-3 地號土地為比準地、p210-01 地價區段內選取湖口鄉長嶺段 1364 地號土地為比準地，並先將於 102 年 3 月 2 日至 101 年 9 月 1 日間所蒐集之買賣實例經挑選適當實例後，依前開辦法第 13 條規定計算土地正常買賣單價後，再按前開辦法第 19 條規定查估該比準地長嶺段 1366-3 地號土地之價格為每平方公尺 3900 元，以此為第 p212-00 地價區段之區段地價、長嶺段 1364 地號土地之價格為每平方公尺 11100 元，以此為第 p210-01 地價區段之區段地價。

(五) 估計預定徵收土地市價：

本案工程用地範圍各宗土地之市價，則按同辦法第 20 條規定計算，以各宗地所在之地價區段之區段地價為準，故計算後長嶺段 1363-1 地號、1363-3 地號、湖新段 151 地號之宗地市價為每平方公尺 3900 元，湖新段 153 地號之宗地市價為每平方公尺 4600 元、長嶺段 1364 地號之宗地市價為每平方公尺 11100 元。

提案討論：

委員 8：

1. 本案為一併徵收，當初徵收之時間點及徵收價格為何？
2. 市價查估後價格，希望參考實價登錄價格列入考量。

新湖地所：

1. 當初徵收時依照舊法，即以公告現值加 4 成補償。
2. 市價查估依規定選取比準地，再以比準地透過個別因素比較決定出宗地的價格，當初在選取買賣實例已選取最接近本案的買賣實例的價格，依照作業辦法相關規定辦理。

委員 15：

此案之需地機關為何單位，若為交通部則希望能考量市價查估後之價格，以法的定義來講，若提高是否會違法的狀況？如果不會，市價查估後價格可否再審酌予以微調，長嶺段的農地實價登錄價格都有資料可查，請列入考量。

業務單位：

去年到今年所估的案子大概七八件左右，現在審計室也陸續針對查估過的案子做查核，審計室原則希望作業單位依照作業辦法相關規定查估，對於過高或過低都會請地政事務所做報告。

主席：如果大家沒有意見，本案照案通過。

決議：本案經全體委員審議後無其他意見，照案通過。

提案三：

提案單位：竹北地政事務所

案由：為竹北市光明 11 路通往佑順加油站周邊道路工程用地取得案，徵收補償市價查估情形，提請審議。

說明：

- 一、依據竹北市公所 102 年 9 月 9 日竹工字第 1020017822 號函及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。

- 二、本案用地範圍：竹北市興崙段 222 地號等 67 筆土地。
- 三、本案工程用地預定徵收範圍屬公共設施保留地，依土地徵收條例第 30 條規定，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。
- 四、徵收用地市價查估作業概述：
- (一) 估價基準日：102 年 9 月 1 日。
- (二) 買賣實例蒐集期間：102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日。
- (三) 地價區段劃分：
跨越住宅、商業、工業及農業等四個使用分區。按毗鄰非公共設施保留地之使用分區及使用性質，劃設 10 個公保地地價區段，及 11 個毗鄰非公共設施保留地地價區段。
- (四) 比準地選取與查估：
從本案用地毗鄰之 11 個非公共設施保留地地價區段，分別選取具代表性之比準地，依上開辦法規定估計比準地之正常市價，作為該比準地所位屬區段之區段地價，並各依據該毗鄰非公共設施保留地區段地價，加權平均估計各徵收公共設施保留地之區段地價及宗地地價。

提案討論：

委員 8：本案是否已辦理協議價購？

地政處：需地機關為竹北市公所，且尚未完成協議價購程序。

主席：有些需地機關會以地評會審議的價格當作協議價格，徵收案件若已經過協議價購，將可了解協議時民眾的意見做為評議之參考。

委員 9：先行協議價購，可避免將地評會評定的價格做為協議價購價格。

委員 7：政府訂有協議價購程序在前，未先執行協議價購就由地價評議委員會評議訂定價格，協議價購程序形同虛設，建議跟其他縣市一樣，未完成協議價購之前不要提送地評會，避免干擾協議價購的程序。

委員 5：辦理市價查估，最重要的是比準地之選取，以比準地查估結果作為徵收補償的依據，建議往後之市價查估案，請用圖表將比準地與徵收土地對應的位置清楚放大明顯的表示，並說明比準地與徵收標的之間影響地價因素，俾利審議時更能了解查估情況。本案之估價與公告現值之間的差距過大，與以

往審議評估的案件差異頗大，是否予以說明。

福田估價師事務所余先生：關於比準地與徵收標的對應相關位置圖籍清楚放大乙節，日後有類似案子會加以改進。本案乃公共設施保留地徵收，選取毗鄰區段最具代表性及最適中的土地做為比準地辦理查估。本案係選取較小範圍劃設區段，依不同使用性質，區段劃分較為細緻，加權計算估出來的價格，故與公告現值加四成價差較大。

竹北所：市價查估係依實際市價查估之結果，下一案 118 縣關西外環道查估市價亦與本案差不多，與公告現值加四成之價格相差 30% 至 100% 左右，此差異應屬正常。

委員 9：5-1 及 5-5 表差異率有 300%、600%、619%、4% 不知道是否為誤植。

福田估價師事務所余先生：表 5-1 中差異率 619% 部分，此為農業區區段，公告土地現值為 5000 元/㎡，評議之查估地價約 19000 元/㎡，該區段毗鄰之住宅區評議之查估地價約 60000 元/㎡，加權計算後該區段地價約 50000 元/㎡，故與公告現值加四成價格有此差異。

主 席：請針對每一個差距都超過以往差異率的部分做說明。

福田估價師事務所余先生：因為市價查估係屬宗地市價，是以公共設施保留地的區段地價乘以宗地面積，宗地每平方公尺的公告土地現值與擬評市價，是按照毗鄰區段估價結果，比準地毗鄰農業區或毗鄰農業區及住宅區或毗鄰工業區等有所不同，因毗鄰的區段不一樣所產生的價差就會不一樣。

委員 14：本案為第一次委外辦理徵收市價查估，對於對照表、宗地流水號等要統一格式，差異率過大會有所疑義，未來在委外時，對照圖表、比例尺、毗鄰區段用地性質等資料，要能清楚易懂。

委員 19：本案委員尚有許多意見，原則上需由需地機關協議價購之後才提送地價評議委員會評議，本案建議請竹北市公所完成協議價購程序後，協議不成再提報地評會審議，希望下次提報地價評議委員會評議之前，估價師能針對委員所提的各種意見審慎修正，提出相關數據。

主 席：針對是否須先完成協議價購程序後，才提報地評會審議？請先討論。

委員 6：多數縣市都是先行完成協議價購程序才提報地評會，先完成協議價購程序後再提送地評會審議，避免在行政程序上被質疑，依法制程序不宜由委員們先審，其他縣市都有議員要求先完成協議價購之後才提送地評會審議。另外建議，每一個縣市都會對價格差異率較大之情形，都會於報告時補充說明，深怕評議結果被質疑是否有圖利他人的嫌疑；第二，譬如農田水利會案子用合併單元的角度來思考，若往後民眾亦要求土地合併查估，或兄弟、夫妻、父子之間的土地是否也可以合併查估，有些縣市是一筆一筆土地查估，面積小價格就少等等，以徵收土地角度就是一筆一筆的查估，還是會自動歸戶當成一筆去查估，縣府要有一致的立場，後面的程序才會順利。

地政處：內政部查估辦法裏針對合併單元查估有明確規定，相鄰土地其所有權人及其持有持分均相同，且行政條件相同土地，合併為一宗土地。

主 席：如果每筆土地所有權人不一樣，但是土地毗鄰是否可合併單位，關於這一點請地政處再研議。第二，往後給委員的資料，比準地與徵收土地的對應關係圖、表等要清楚，委員評定的結果會更符合實際，不管是委外查估還是地政事務所行查估，查估資料要完整詳細，讓委員能清楚，容易判斷。第三，關於本案是否要先協議較為妥適，徵詢各位委員的意見，未來是否為經過協議程序就不受理？若沒有經過協議就收件，對行政部門會有什麼困難？

委員 8：按土地徵收條例的精神，應該先行協議，且不能以評定的價格做為協議價格，否則內政部土地徵收小組會予以退件；協議價格可委託估價師估價或依實價登錄的資料，協議不成後將提徵收計畫，再由地評會訂出徵收價格，此時地評會可以參考需協議時土地所有權人之訴求予以評議。另外本案估價報告書皆依內政部土地徵收補償市價查估辦法之格式製作，惟委託估價師查估，估價報告書需依不動產技術規則規定製作，如估價的目的、委託日期、用途及環境的敘述等，若因應委託單位要求依政府格式製作，應於報告書內敘明，否則主管機關查核估價師業務，有不合不動產技術規則者將會遭受懲處。

主席：本案因為仍有爭議，部分價格差異過大，本案決議：請需地機關先行完成協議價購程序之後，協議不成再提送地評會審議。

地政處：請再確認，往後案件需地機關是否應先行完成協議價購程序後再提送的評會審議徵收市價？

主席：各位委員就是這樣的意見，若是工程用地取得有急迫性，且涉經費年度預算，我們在採取擇中作法。

決議：本案請需地機關先行完成協議價購程序之後，協議不成再提送地評會審議。

提案四：

提案單位：竹北地政事務所

案由：118 線關西外環道路新闢工程 OK+000~3K+377 段工程用地取得徵收補償市價查估案，提請審議。

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本工程用地範圍為關西鎮高橋段 951-1 地號等 166 筆土地。

三、市價查估情形：

(一) 地價區段劃設：

本案徵收用地近價區段依竹北地政事務所買賣實例收集情形，並按「土地徵收補償市價查估辦法」第 10 條第 1 項規定，將本案預計新闢道路沿線之土地劃 21 個地價區段。

本案工程用地範圍北起關西鎮高橋段南半段，沿線經店岡段、北山段、上南片段南片小段、西安段、中山段、上南片段渡船頭小段及東光段，於東光段連接臺 3 線，依前開辦法第 10 條第 1 項規定，考量土地使用管制、交通運輸等影響因素，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。

(二) 估價基準日：102 年 9 月 1 日。

(三) 買賣實例蒐集期間：102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日。

(四) 比準地選取與查估：

(1) 都市計畫外

1. 於徵收範圍內劃設 76-10、86-10、62-10、62-11、64-10、64-11 等 6 個地價區段，並依土地徵收市價補償查估辦法第

18 條前段於前開徵收範圍內各區段各選取 1 筆比準地。

2. 將比準地與成交實例比較差異得出比準地價格後，再與徵收範圍內各宗地進行個別因素差異進行調整後，查得各宗地之市價價格。

(2) 都市計畫內

1. 於徵收範圍內劃設 234、234-10、234-20、237、237-10、235、156-10 等 7 個公共設施保留地地價區段。

2. 於徵收公設保留地毗鄰劃設 86、87、87-10、87-20、101、101-10、101-20、153、153-10、156 等 10 個地價區段，並土地徵收市價補償查估辦法第 18 條後段於前開各區段各選取 1 筆比準地。

3. 將比準地與成交實例比較差異得出比準地價格後，再依土地徵收市價補償查估辦法第 23 條計算徵收範圍內各公共設施保留地區段價格以作為市價。

提案討論：

竹北所：因今年都市計劃已通過，附近買賣成交案例較去年多，成交價格亦略高於去年，故今年選取附近買賣案例查估之徵收市價較去年略高 10 至 20%，

委員 19：本案徵收市價去年已評議過，在協議價購過程中，土地所有權人對價格有何反應？請需地單位說明。

工務處：本案再次提送地評會議評，係因本案都市計劃於今年 6 月 26 日始辦竣，地政司認為地目變更後，價格應有不同，故要求重提地評，為求徵收地價查估基期相同，故非都市土地部分，亦一併重新提評。協議價格與去年評議之價格差不多，大多地主尚滿意。

委員 19：請業務單位補充說明，第 2 次與第 1 次市價查估之價格，漲跌情況。

地政處：本案補償款，第 1 次查估徵收補償價格約 3 億 1 千 2 百萬，第 2 次查估的徵收補償價格約 3 億 7 千 5 百多萬，價差約 6 千 3 百萬元，漲幅約 20%。

委員 8：協議價購成立之比例有多少？

工務處：所有權人約 360 人，同意協議價購者有 114 人。

委員 8：協議價購部分已完成，現徵收補償價格又提高，對原同意協議價購的所有權人是否有影響？

工務處：徵收補償地價公告後，原同意協議價購者可能會不滿，認為配合政府政策，得到的補償竟低於不配合者，而且此地價已有預期上漲因素。

委員 8：土地徵收市價查估辦法裏明訂，估價時應排除預期因素，是否有將預期因素扣除？

竹北所：選取案例雖接近本案徵收範圍，但已考慮到預期因素導致地價上漲部分，故選取其成交日期為都市計畫逕為分割，都市計畫變更公告前之實例，所以影響應不大。

委員 19：本案之前已評議過，對於達成協議價購部分，請需地機關自行斟酌處理。

委員 5：協議價購是否已付款完成移轉登記？

工務處：目前已委請地政士辦理土地分割、地目變更等相關事宜，尚未辦竣協議價購產權移轉登記，價款尚未交付，俟完成移轉登記後才交付協議價購價款。

委員 19：協議價購付款時程不應比徵收補償地價發放還慢，政府既已有預算，即應盡快付款，辦理移轉登記，始符合協議價購意義；協議價購效率部分請需地單位努力。

工務處：在執行程序上，只要不是以徵收價格協議價購，就一定會有價差問題，價格低的一方一定會有疑義，業務單位能做的就是達成協議價購部分盡快發價，有時間差異，較好說明價差部分消弭問題。據了解絕大部分民眾支持本案，所補償之價格已高於他們的預期，本案仍請各位委員支持。

委員 7：這次的價格較去年調漲 20%，可能較有疑義，1 年的時間地價漲幅 20%，主要是因為都市計畫發布的因素，這個因素是否要納入，價差越大影響的層次更多，這個成長幅度可能需要有強而有利的說明。

委員 19：市價漲那麼多是否包括有預期因素上漲。若有，應將預期上漲因素剔除，請竹北所說明。

竹北所：主要在渡船頭那邊的實例，最近有一工業用地土地出售，價格較好，但尚屬合理，附近又沒其他成交實例，故把渡船頭那一區的價格略微提高，其他區段地價大約調漲 10 多%。因為本案價格去年已評議過，亦已協議價購，實例有去查證，民眾願意提供私契佐證，也只能善意相信其價格為正常交易價格。經過 1 年的期間，地價在 10 多 20% 以內的上漲，還

算合理。

委員 19：請說明上次選取的買賣實例為何不能再採用。

竹北所：查估辦法有規定實例蒐集期間，本次查估蒐集實例的期間為 3 月 2 日至 9 月 1 日間，因關西較靠山區，交易案例較少，又限縮在半年間之案例，故實例只要價格不是太偏頗，即可相信實例價格是合理的；若有疑問，會請民眾提供私契佐證，漲幅在 10~20%，還是善意相信這價格是市場正常交易價格。

地政處：關西最近一期地價指數漲跌幅，請竹北所說明。

竹北所：最近一期地價指數及地價動態確有微幅上揚，成交量亦有增加。

委員 5：地價指數變動的情況為何？地價指數上揚多少？

竹北所：因地價指數為關西鎮全面性的，整體上大約上漲 2 至 3%。去年查估時指數是稍微往下跌，在一區間內微幅漲跌，最近 2 期確有稍微上揚情形。

委員 7：去年的價格大家都能夠接受，地價指數雖全面性的，僅調漲 2 至 3%，而目前查估價格調漲 20%，需要有強烈的理由，不然會遭質疑。

委員 19：本案決議：針對委員所提意見，請估價單位提出有力說明，為慎重起見，本案擇期再議，請業務單位於 10 底再召開會議，不要影響需地單位報送徵收案期限。

決議：本案請估價單位針對查估地價再提出說明，擇期再議。

散會：12 時 30 分。