

# 苗栗縣政府地價及標準地價評議委員會

## 112 年第 2 次會議會議紀錄(網路版節本)

時間：112 年 6 月 13 日(星期二) 下午 2 時 00 分

地點：苗栗地政事務所四樓會議室

主持人：賴委員偉君(代理)

記錄：胡清達

出席人員：(如簽到簿)

壹、主席報告(略)

貳、業務單位報告

一、 前次會議決議事項執行情形：本府以 112 年 2 月 6 日府地價字第 1120040630 號函請查估單位，依決議內容辦理後續相關事宜。

二、 張委員志忠為第 6 案之查估單位，依地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第 8 條規定，自行申請迴避本案。

參、評議事項：

第 1 案

提案單位：通部公路總局第二區養護工程處

案由：『張○○等 3 人不服交通部公路總局第二區養護工程處辦理「台 13 線 17K+400-20K+396.8 路段改善工程」被徵收土地補償價額』復議案

法令依據：土地徵收條例第 22 條第 3 項

## 復議人異議事項：

- 一、 徵收價格偏低，市價應為每坪一萬五仟元以上，請再行審議給予合理價格補償，若無法調整價格，為不延誤工程，願以鄰近土地以地換地方式折衷辦理。
- 二、 希望被徵收的土地，能夠等價買回，所有臨路的農地，均開價一坪一萬五千元以上，公路局委由不動產估價師評定之市價，經上網查詢，實價交易登錄的價格，確為一坪壹萬壹千元上下，但這些皆為個人經濟因素忍痛出售，所以交易案件極少，因此特再提出申訴，請地價評議委員會再行復議，提高徵收價格，不要讓人民為配合政策，卻需犧牲個人利益，造成民怨。

## 查估過程說明：

1. 本(卓越)事務所依相關規定，將預定徵收範圍內之山坡地保育區農牧用地範圍劃為 P006-00 地價區段。經查旨揭異議土地亦在此範圍內，故依上開查估辦法第 10 條第 1 項規定劃屬 P006-00 地價區段。
2. 再於預定徵收土地範圍內選取比準地(頭屋鄉茄苳段 3○○地號)，而復議土地頭屋鄉茄苳段 1○○-2 地號之土地與本案之比準地同屬 P006-00 地價區段。
3. 比較標的案例蒐集期間經選取 109 年 9 月 2 日至 110 年 9 月 1 日同一供需圈內之買賣實例並列舉共 15 筆，土地買賣價格坐落於 3,200~3,400 元/m<sup>2</sup>區間內，選取與比準地具替代性之買賣實例作為比較標的，並經過情況因素、期日因素、區域因素及個別因素等影響價格因素調整後，得出 3,400 元/m<sup>2</sup>作為本案 P006-00 地價區段之比準地價格，並以比準地價格為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周

邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計各宗土地價值，故茄苳段 1○○-2 地號土地徵收補償市價評估價格 3,300 元/m<sup>2</sup>，其詳細推估及調整過程詳附件，其地價補償費用，應屬妥適，並無違誤。

**需地機關及查估單位回覆情形：**

1. 所提議以地換地之方式，因本局係興建道路交通工程單位，所取得之土地均為公路使用，屬公共用交通用地，無多餘之土地可供交換；且本案土地位於非都市土地區域，未符合都市計畫私有公共設施保留地與國有非公用土地交換辦法等規定，亦無法採行以地易地方式辦理，敬請諒察。
2. 依土地徵收補償市價查估辦法（以下簡稱查估辦法）第 17 條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」經查由於本次徵收案估價基準日為 110/09/01，故其法定之案例蒐集期間係 110/03/02~110/09/01，最多放寬至估價基準日前一年內，亦即本案案例蒐集期間 109/09/02~110/09/01。
3. 經檢視異議人所提供異議狀之附件，異議人所陳述之均開價一坪一萬五千元以上，敘述如下：
  - (1) 一坪一萬五千元不屬於交易之案例，僅為待買及待售之階段，無法

作為本案比較標的。

(2) 於進行徵收市價查估時應符合法規規定(查估辦法第 17 條)以最多放寬至估價基準日前一年之案例進行蒐集，本案蒐集為 109/09/02~110/09/01。綜上述，依查估辦法規定及當下徵收書表作業期程，實難針對異議人所陳述之他人開價(因其尚未交易，故無從得知是否符合交易期間)進行參酌考量。

4. 另異議人所陳述之「開價」一坪一萬五千元(約每平方公尺 4,540 元)以上，經檢視查證內政部不動產交易實價查詢網所呈現之資料後，同一供需圈內查無每平方公尺 4,540 元之案例，且確實如同異議人所述內政部不動產交易實價查詢網上之價格為一坪壹萬壹千元(約每平方公尺 3,328 元)上下，且「開價」涉及買賣雙方交易過程之開價、議價、待售期間等行為，故難以針對異議人所陳述之案例做為本次評估依據。

**決議：維持原評議結果。**

## 第 2 案

提案單位：交通部高速公路局

案由：「國道 3 號(原第二高速公路後續計畫)竹南西湖段工程(後龍路段)」土地徵收補償市價查估案

**決議：照案通過。**

第 3 案

提案單位：本府工務處

案由：「苗栗縣西湖鄉龍壽橋改建工程」土地徵收補償市價查估案

決議：照案通過。

第 4 案

提案單位：本府工務處

案由：「119 線 26K+000~26K+670（雞隆派出所至玉麟橋段）

道路拓寬工程」土地徵收補償市價查估案

決議：照案通過。

第 5 案

提案單位：經濟部水利署第二河川局

案由：「中港溪蘆竹一號堤防改善工程」用地取得土地徵收

補償市價查估案

決議：照案通過。

第 6 案

提案單位：苗栗縣頭屋鄉公所

案由：「苗栗縣頭屋鄉興建綜合辦公大樓」用地取得土地徵

收補償市價查估案

決議：照案通過。

**第 7 案**

提案單位：苗栗地政事務所

案由：苗栗市水流娘段 156 地號等 56 筆土地地價區段劃分

錯誤修正案

法令依據：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 點第 1 款、第 4 點、第 6 點規定

決議：照案通過。

**第 8 案**

提案單位：苗栗地政事務所

案由：苗栗市嘉盛段 823 地號地價區段劃分錯誤修正案

法令依據：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 點第 1 款、第 6 點規定

決議：照案通過。

**第 9 案**

提案單位：地政處地價科

案由：苗栗縣 112 年土地徵收補償市價變動調幅

法令依據：土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第

27、30 條規定

決議：依「市價變動幅度表」所列竹南鎮及造橋鄉(方案 2)擬評變動幅度，照案通過。

肆、臨時動議：無

伍、散會：