

南投縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 2 次會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 12 日上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 B 棟一樓 134 會議室

參、主席：王主任委員瑞德

紀錄：洪汝君

肆、出席及請假委員與出、列席單位及人員：(詳如簽到簿)

伍、主席致詞：(略)

陸、各地政事務所及理德不動產估價師聯合事務所報告：(詳附后報告資料)

柒、評議提案討論：

第一案

案由：本縣 13 鄉、鎮、市已規定地價地區土地，113 年公告土地現值，經本縣各地政事務所依照平均地權條例第 46 條規定暨縣頒作業進度表如期辦理完成，茲編製 113 年土地現值評議表、地價區段圖等有關資料，提請評議。

說明：

一、查平均地權條例第 46 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」

二、本縣 13 鄉、鎮、市已規定地價地區土地，依法辦理 113 年公告土地現值調整，經轄內各地政事務所地價人員調查 111 年 9 月 2 日至 112 年 9 月 1 日不動產成交案件申報登錄之實際資訊，及採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、

司法機關或有關機關(構)提供之資訊，搜集各項地價動態資料及製作買賣實例調查表 4,026 件、6,098 筆，按地價調查估計規則有關規定調整至估價基準日（112 年 9 月 1 日）之土地正常單價查計完竣；另經分析統計全縣已登記土地面積 3,979,001,715.13 平方公尺，筆數 679,420 筆，原有（112 年）5,857 個地價區段，113 年擬修正為 5,824 個地價區段，計減少 33 個地價區段；其區段地價未調整者 4,406 個區段，調漲者 1,404 個區段，調跌者 14 個區段，與 112 年相較，平均調幅 0.55%。

三、綜觀分析本縣最近一年地價動態，雖近期政府陸續推出防杜不動產投機炒作相關管制措施，惟本縣在產業投資擴產及整體開發區帶動下，需求仍然穩健，且在國內通貨膨脹衝擊下，不動產亦成為資金避險主要標的，顯現疫情環境下，國內不動產市場並未受到重大衝擊，呈現量縮價格微幅上漲趨勢。本縣因縣府積極推動產業升級，加上便捷交通網絡與未來將進駐的四大產業園區，帶動區域發展，此外，因鄰近台中市，且地價相對台中市為低，國道 3 號、國道 6 號、中投公路、臺 14 等主要幹道貫通，具交通便利性，許多建築開發業者看好發展潛力，紛紛搶進推案，吸引外來投資者青睞；整體而言，13 鄉(鎮、市)中，除仁愛鄉因惠蓀林場(面積 1,563 公頃多)之森林區夾雜特定目的事業及林業用地，參酌同鄉相同地類別區段間之均衡性與周邊區段地段相比偏高，為讓區段地價分布更趨於合理性並兼顧與一般正常價格之均衡性，地價區段再予細分，公告現值調降，致使地價下降-1.07%外，其餘 12 鄉(鎮、市)均呈現上漲趨勢。

四、為使本縣辦理 113 年公告土地現值作業公開化、透明化，業由本縣各地政事務所，依照地價及標準地價評議委員會

評議會議作業規範第3點規定暨縣頒作業進度，分別於112年10月12日、13日、16日、17日與18日，按轄區舉辦公告土地現值，說明地價調查、區段劃分、地價估計等作業情形及最近一年地價動態情況，並聽取與會民眾、地方民代或相關機關團體代表所提供之意見予以彙整處理作成報告，併同說明會紀錄報府審核，提送貴會作為評議之參考。

五、查平均地權條例第40條第4項、第5項規定，「公告土地現值，不得低於一般正常交易價格之一定比例。」、「前項一定比例，由中央主管機關會同財政部與直轄市、縣（市）政府會商後定之。但應逐年接近一般正常交易價格。」。為因應暨符合上開規定，茲將本縣各地政事務所查計一般正常交易價格之區段地價填載入評議表內之「本期擬評現值」欄，而評議表內之113年評議結果現值，案經本縣各地政事務所依照112年11月24日本府召開辦理113年公告土地現值作業向貴會簡報會議結論，擬以113年一般正常交易價格之93.50%計算修正通過。

六、檢附地價評議資料如次：

- (一) 地價區段圖。
- (二) 平均地權土地現值評議表。
- (三) 地價區段略圖。
- (四) 本縣113年公告土地現值調整情形與112年公告土地現值比較分析表（詳附件一）。
- (五) 本縣都市計畫公共設施保留地（未徵收部分）113年公告土地現值調整情形與112年公告土地現值比較分析表（詳附件二）。
- (六) 買賣實例調查估價表。
- (七) 區段地價估價報告表。

(八) 說明會民眾反映意見及研處情形彙整表 (詳附件三)。

表決情形：經出席委員全體同意 113 年公告土地現值按照各地政事務所查計之一般正常交易價格 93.50% 計算修正通過。

決議：113 年公告土地現值評議結果，按照本縣各地政事務所查計之一般正常交易價格 93.50% 計算修正通過。

第二案

案由：本縣 13 鄉、鎮、市已規定地價土地，113 年公告地價，經本縣各地政事務所依照平均地權條例第 14 條、第 15 條規定暨縣頒作業進度表如期辦理完竣，茲編製 113 年公告地價評議表、地價區段圖等有關資料，提請評議。

說明：

- 一、依平均地權條例第 14 條規定：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」最近一次重新規定地價為 111 年 1 月 1 日，依前開規定，則應於 113 年 1 月 1 日公告地價，亦即今年需辦理重新規定地價之查估、評議等作業，並於公告之次日起 30 日內受理民眾申報地價，以作為課徵地價稅依據。
- 二、基於地方財政及稅制公平考量，各直轄市、縣（市）政府 113 年公告地價調整幅度，依內政部 88 年 8 月 24 日台（88）內地字第 8885163 號函示，公告地價之評定原則，由直轄市或縣（市）政府地價評議委員會參考當年土地現值表、前次公告地價、社會經濟狀況、地方財政需要及民眾地價稅負擔能力等因素辦理評定；另內政部於 112 年 4 月 13 日邀請財政部與各直轄市、縣（市）政府，召開「研商辦理 113 年重新規定地價及公告土地現值作業會議」討論決議：平均地權是我國土地政策最高指導原則，地價稅除為地方政府重要財源之一外，尚兼具居住正義、租稅公平等政策目的，同時參考實價登錄等相關資訊，並反應一般正常交易價格變動情形。
- 三、本縣 113 年重新規定地價之公告地價調整方式，依地價及標準地價評議委員會評議會作業規範第 4 點規定，於 112 年 11 月 24 日向貴會簡報完畢，並經本縣各地政事務所依照簡報會議結論辦理，113 年公告地價占一般正常

交易價格之調整比例擬定為 16.76%。

四、統計分析，全縣已登記土地面積已登記土地面積 3,979,001,715.13 平方公尺，筆數 679,420 筆，原有（111 年）5,892 個地價區段，113 年擬修正為 5,824 個地價區段，計減少 68 個地價區段，其區段地價未調整者 4,632 個區段，調漲者 1,130 個區段，下跌者 62 個區段，與 111 年相較，平均調幅為 0.93%（詳附件）；整體而言，13 鄉(鎮、市)中，水里鄉 111 年公告地價占一般正常交易價格百分比比例偏高，113 年平均調幅調降-0.12%，及仁愛鄉因惠蓀林場森林區(面積 1,563 公頃多)夾雜特定目的事業及林業用地，參酌同鄉相同地類別區段間均衡性與周邊區段地段相比偏高，為使區段地價分布更趨合理性並兼顧與一般正常價格均衡性，地價區段再予細分，公告地價調降-2.15%外，其餘 11 鄉(鎮、市)均呈現上漲趨勢。

表決情形：經出席委員全體同意 113 年公告地價，按照本縣各地政事務所查計之一般正常交易價格 16.76% 計算照案通過。

決議：照案通過。

第三案

案由：南投縣草屯鎮投 14 線 1K+180~6K+482 道路拓寬改善工程等 2 案 113 年徵收土地宗地市價，經依照土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理完成，茲編製徵收土地宗地市價評議表、地價區段圖等有關資料，提請評議。

說明：

- 一、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 28 條規定(詳附件一)辦理。
- 二、查旨揭草屯鎮投 14 線 1K+180~6K+482 道路拓寬改善工程及魚池鄉投 61 線 1K+500~3K+820 道路拓寬改善工程等 2 件徵收案，需用土地人本府工務處，依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條第 2 項規定，委託理德不動產估價師聯合事務所，辦理 113 年徵收補償市價查估提供查估之市價，為配合重大建設之推行，爰依規提請貴會評定。
- 三、統計草屯鎮投 14 線 1K+180~6K+482 道路拓寬改善工程及魚池鄉投 61 線 1K+500~3K+820 道路拓寬改善工程等 2 件徵收案，徵收筆數 381 筆，徵收總面積 67,953.85 平方公尺(詳附件二)，經理德不動產估價師聯合事務所，依照土地徵收補償市價查估辦法及「土地徵收補償市價查估作業手冊」，以 112 年 9 月 1 日估價基準日，完成蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料，調查 111 年 9 月 2 日至 112 年 9 月 1 日土地買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖、估計實例土地正常單價、選取比準地及查估比準地地價、估計預定徵收土地宗地單位市價等作業。
- 四、檢附地價評議資料如次：
 - (一)地價區段勘查表。

- (二) 買賣實例調查估價表。
- (三) 收益實例調查估價表。
- (四) 比準地地價估計表。
- (五) 徵收土地宗地市價估計表。
- (六) 徵收土地宗地市價評議表。
- (七) 地價區段圖。

※評議過程各委員意見：

草屯鎮投14線1K+180~6K+482道路拓寬改善工程等2案徵收案，理德不動產估價師聯合事務所已依草屯、埔里地政事務所及委員預審意見辦理修正，照案通過。

表決情形：經出席委員全體同意照案通過。

決 議：照案通過。