

南投縣辦理 115 年公告土地現值及重新規定地價調整作業 向南投縣地價及標準地價評議委員會簡報暨南投縣 114 年 第 4 次地價及標準地價評議委員會會議紀錄(節本)

壹、時間：114 年 11 月 13 日下午 2 時 30 分

貳、地點：本府 C 棟二樓大會議室

參、主席：王主任委員瑞德

紀錄：曾文濱

肆、出席及請假委員

出席委員：詳會議簽到表

請假委員：詳會議簽到表

伍、列席單位及人員：詳會議簽到表

陸、主席致詞：(略)

柒、提案討論及決議

案由一：內政部訴願決定撤銷「魚池鄉投 61 線 1K+500~3K+820 道路拓寬改善工程」徵收案內，魚池鄉九族段 58-1、158-1、214-1、219-1 地號土地所有權人賴○○君及賴○○君因土地地價補償價額之異議查處及復議處分，經重新檢視後再次提請復議案。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 22 條第 3 項規定及內政部 114 年 9 月 26 日台內法字第 1140401519 號訴願決定書辦理。
- 二、本案係本府辦理魚池鄉投 61 線 1K+500~3K+820 道路拓寬改善工程，奉內政部 113 年 6 月 11 日台內地字第 1130025392 號函准予徵收魚池鄉九族段 58-1 地號等 29 筆土地，並一併徵收其土地改良物(參提案資料【以下同】)附件一)。本府依規於 113 年 7 月 15 日府地權字第 11301712561 號公告徵收(附件二)，公告期間自 113 年 7 月 16 日起至 113 年 8 月 14 日止。案內徵收賴振慶君所有魚池鄉九族段 158-1 地號土地，面積 1.27 m²；賴瑞明君所有同

段 58-1、214-1、219-1 等 3 筆地號土地，面積分別為 186.97 m²、6.21 m²及 18.20 m²。

- 三、賴君等認為土地及地上農林作物估價偏離市場行情，不服本案徵收補償價額於 113 年 8 月 7 日提出異議（附件三），異議書中主張「對於受工程範圍影響之土地、地上物及植栽等應全數全額照價從優賠償」（頁 3）。本府接獲異議，隨即依土地徵收條例第 22 條規定進行查處，並分別以 113 年 8 月 16 日府地權字第 1130199713 號函（附件四）、113 年 8 月 22 日府地權字第 1130208207 號函（附件五）將查處情形函復異議人等。
- 四、賴君等不服查處結果於 113 年 12 月 23 日提起訴願（附件六），訴請「原處分機關撤銷原審查徵收補償價額，並按實地現況地上物如數照價賠償人民損失等…」，本府依訴願法第 58 條規定於 114 年 2 月 3 日府地權字第 1130318973 號函檢具答辯書及相關卷證送內政部辦理（附件七），因原訴願書所載處分書發文日期及文號：「113 年 11 月 22 日府地權字第 1130286431 號（附件八）、第 1131130286951 號函（附件九）」，係通知賴君等領取存入保管專戶之補償費，非徵收補償處分，內政部 114 年 2 月 7 日台內法字第 1140005651 號函請賴君等更正（附件十），訴願人於 114 年 2 月 9 日、11 日寄送內政部部長信箱電子郵件並附 114 年 2 月 10 日、11 日訴願書暨人民陳情書，內政部於 114 年 2 月 18 日台內法字第 1140400397 號函請本府依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定辦理（附件十一）。賴君等不服本府查處結果，本府依內政部函示提請地價評議委員會復議。本府以 114 年 5 月 23 日府地權字第 1140122106 號函通知復議人復議結果（附件十二），惟復議人仍不服於 114 年 6 月 6 日提起訴願（附件十三）。
- 五、經內政部訴願委員會審議後，於 114 年 9 月 26 日台內法字第 1140401519 號函交下訴願決定，因查估單位未依規定逐筆填寫調查估價表，僅提供採用的 9 筆案例，致地評會無法查核查估事實是否完整，且未具體說明未採用高價案例之理由，致評價結果基於錯誤或不完整事實，屬違法，與土地徵收條例第 30 條第 1 項及

查估辦法第 6 條至第 8 條規定即有未合。爰內政部訴願決定認有違誤撤銷原查估之異議查處及復議處分，於二個月內另為適法之處分(附件十四)。

六、本案應處說明：

(一)旨揭徵收案市價查估之估價基準日為 112 年 9 月 1 日，依土地徵收補償市價查估辦法(以下簡稱查估辦法)第 17 條規定略以：「…估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 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 1 年內。…」因 112 年 3 月 2 日至 112 年 9 月 1 日具替代性之買賣實例較少，故本案實例蒐集期間放寬至估價基準日前 1 年內，蒐集期間為 111 年 9 月 2 日至 112 年 9 月 1 日。查估單位(理德不動產估價師聯合事務所)係依規定於期間內蒐集案例辦理查估作業，並提經本縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)112 年第 2 次會議評議通過在案。本案九族段 58-1 地號(宗地流水號 0002)(一般農業區農牧用地)(分割前為 58 地號)及九族段 214-1 地號(宗地流水號 0017)(一般農業區農牧用地)(分割前為 214 地號)查估市價為 4,400 元/m²，九族段 158-1 地號(宗地流水號 0003)(一般農業區水利用地)(分割前為 158 地號)查估市價為 3,500 元/m²，九族段 219-1 地號(宗地流水號 0018)(一般農業區農牧用地)(分割前為 219 地號)查估市價為 4,100 元/m²，合先敘明。

(二)按土地徵收條例第 30 條規定略以：「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。」本案工程用地範圍為魚池鄉投 61 線 1K+500~3K+820 道路拓寬改善工程，均為非都市土地。相關地價作業分述如下：

1. 依查估辦法第 10 條規定略以：「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，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、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…。」本案查估單位依前開規定，將魚池鄉九族段一般農業區農牧用地區段，劃設為第 P001-00 地價區段(東至永川巷，西至使用分區界線，南至使用分區界線，北至永川巷)。經查旨揭異議土地，依上開查估辦法第 10 條第 1 項規定劃屬 P001-00 地價區段，為一般農業區農牧及水利用地。

2. 依查估辦法第 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。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條選取之比準地為基準，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之。」本案係依該規定於期間內蒐集實際交易案例，以魚池鄉九族段 599-1 地號作為比準地，並選擇 2 件適當買賣實例，針對案例與比準地進行情況因素、交易日期因素、區域因素與個別因素(如：宗地面積、寬深度、距離公共設施之遠近及使用分區與其編定等)相互比較並調整後，決定比準地價格，爾後針對比準地與異議土地九族段 58-1、158-1、214-1、219-1 地號等 4 筆土地就區域及個別條件(如：宗地面積、寬深度、距離公共設施之遠近及使用分區與其編定等)之不同評估前開土地分別為 4,400 元/m²、3,500 元/m²、4,400 元/m²、4,100 元/m²。
3. 本案係南投縣政府於以 113 年 7 月 15 日府地權字第 11301712561 號函公告徵收，依上開查估辦法第 30 條規定：「依第 27 條計算土地市價變動幅度結果應於每年 6 月底前送交地價評議委員會評定，於 7 月前提供需用土地人，作為 7 月至 12 月間調整徵收補償地價之依據。」經以本縣地評會 113 年第 2 次會議評定通過之魚池鄉市價變動幅度(100.12%)調整徵收補償地價，調整後九族段 58-1、214-1 地號之徵收補償地價為 4,406 元/m²，九族段 158-1 地號之徵收補償地價為 3,505 元/m²，九族段 219-1 地號之徵收補

償地價為 4,105 元/m²。

(二)有關賴君所陳旨揭地號土地其徵收補償價格偏低部分，說明如下：

1. 地價評定部分，本案由需地機關委託理德不動產估價師聯合事務所辦理查估作業，其查估作業成果先經本縣地價及標準地價評議委員會預審小組進行預審程序，最後查估單位依據上開預審會議委員提出相關修正意見檢討改正後，將完成修正之查估成果提送本縣地價及標準地價評議委員會評議通過，相關作業均符合規定，應無違誤。
2. 復議人不服前開函復內容提起訴願，經內政部訴願委員會審議後，因查估單位未依規定逐筆填寫調查估價表，僅提供採用的 9 筆案例，致地評會無法查核查估事實是否完整，且未具體說明未採用高價案例之理由，致評價結果基於錯誤或不完整事實，屬違法，與土地徵收條例第 30 條第 1 項及查估辦法第 6 條至第 8 條規定即有未合。爰內政部訴願決定認有違誤撤銷原查估後之復議處分，於二個月內另為適法之處分。
3. 依土地徵收條例第 30 條、第 22 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定，本府責請本案受委託理德不動產估價師聯合事務所重新辦理市價查估作業，作業程序如下：
 - (1) 案例蒐集期間：

自 111 年 9 月 2 日至 112 年 9 月 1 日止，依規定蒐集本案徵收範圍周邊使用性質相近之農業用地買賣實例共 71 筆(含採用之買賣實例 1 及 2)。
 - (2) 資料補正及填報：

理德不動產估價師聯合事務所已依查估辦法第 6 條至第 8 條逐筆填寫調查估價表，並明確列示採用與不採用之理由(詳查估報告書附件一及附件二)。
4. 經重新檢視後，所蒐集之 71 筆買賣實例中仍無較為適當之實例可做為比較標的，爰仍維持原採用之買賣實例 1 及 2 做

為比較標的，復議人之徵收補償地價維持原評議結果。

七、綜上，本件土地徵收補償市價查估案委託理德不動產估價師聯合事務所辦理前揭查估作業，係依規定劃分地價區段、蒐集市場一般正常交易價格實例並查估宗地市價，並依訴願決定完成應補充事項，相關作業已依規定辦理，並無違誤，爰擬建議維持原處分。

查估單位簡報：(理德不動產估價師聯合事務所及南投縣政府地政處)略(詳簡報資料)

復議人意見陳述

復議人賴○○先生發言要點：

本人於徵收用地上栽種大小不等農作物很早就種了，地上物補償費補償不夠，影響所有權人權益。

綜合討論

委員發言要點：

(一)主席

- 1.本次復議係針對土地地價補償價額，與地上物補償無涉，地上物補償部分業經內政部訴願決定駁回。
- 2.關於「南投縣辦理徵收土地農作物及水產養殖物畜禽補償遷移費查估基準」相關修訂事宜，請農業處持續追蹤修訂進度回復本席。

(二)其他出席委員：均表示無意見。

決議：

- 一、本案經出席委員全體同意，決議維持原徵收案土地徵收補償市價評定價格。
- 二、未到場之復議人，如日後仍對本案有提出相關意見，請業務單位錄案參辦。

案由二：南投縣政府辦理 115 年公告土地現值及重新規定地價調整作業相關查估成果，依地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 4 點規定，於評議 115 年公告土地現值、公告地價及區段地價議案前，業務單位及作業單位檢具上開作業規範第 4 點第 1 項各款規定各項資料向貴會簡報案。

作業單位工作報告：

- (一)南投縣南投地政事務所簡報：略（詳簡報資料）
- (二)南投縣草屯地政事務所簡報：略（詳簡報資料）
- (三)南投縣埔里地政事務所簡報：略（詳簡報資料）
- (四)南投縣竹山地政事務所簡報：略（詳簡報資料）
- (五)南投縣水里地政事務所簡報：略（詳簡報資料）

業務單位工作報告：南投縣政府地政處簡報：略（詳簡報資料）

綜合討論：

(一)委員發言要點

1.委員 A

- (1)從簡報資料可知，115 年農業用地及工業用地調幅較多，原因為何？
- (2)地政處簡報書面資料第 20 頁之後有幾頁文字偏小，可再放大字體一些，以利閱讀。

2.委員 B

部分開發案開發前即為農業用地或非建築用地，開發許可核准或都市計畫變更完成方陸續變更改用地別，開發行為影響區域及周邊地價，致部分行政區內農業用地或工業用地市場交易價格波動較顯著。

(二)主席

本次業務單位簡報針對本縣各地區公共建設均有提到，無論交

通、社會支持、藝文及防洪治理等軟硬體建設均有具體績效，縣政施政動能帶動區域間整體發展。

(三)業務單位發言要點

- 1.有關簡報書面資料有文字過小情形，依委員意見修正。
- 2.基於均衡性及稅賦公平，各種用地別，公告現值及公告地價區段價格占一般正常交易價格比例，其與全縣占比平均值有過高或過低及均衡性差異過大之地價區段，均擬採核實依市場正常價格逐年適度合理調整。

主席裁示：請業務單位依委員意見修正 115 年公告土地現值及公告地價調整作業有關書面資料後，提案評議。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 4 時 40 分