

南投縣地價及標準地價評議委員會 113 年第 4 次會議

會議紀錄

壹、時間：113 年 12 月 16 日下午 2 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

記錄：曾文濱

肆、出席及請假委員：

出席委員

王主任委員瑞德、江委員東融、吳委員俊邦、林委員昭喜、唐委員仁楝、張委員國楨、陳委員秀珠、陳委員明全、蘇委員又德、蘇委員瑞祥

請假委員

洪副主任委員瑞智、林委員筱涵、鍾委員懿萍、李委員良珠、張委員美紅

伍、列席單位及人員：(詳簽到表)

陸、主席致詞：(略)

柒、評議提案討論及決議

案由一：「貓羅溪溪頭堤防河道整理改善工程」用地取得土地徵收補償市價查估案，114 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。

查估單位(卓越不動產估價師聯合事務所)簡報：略(詳簡報資料)

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相關規定辦理。

二、查「貓羅溪溪頭堤防河道整理改善工程」用地取得徵收案，需用土地人經濟部水利署第三河川分署，依土地徵收補

償市價查估辦法第3條規定，委託卓越不動產估價師聯合事務所，辦理114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「貓羅溪溪頭堤防河道整理改善工程」用地範圍草屯鎮光華段50地號計8筆土地，為非都市土地之特定農業區農牧用地，位於貓羅溪東側、溪頭橋南側，預計徵收面積4,913.00平方公尺，經卓越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113年9月1日為估價基準日，完成蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料，調查113年3月2日至113年9月1日土地買賣實例、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) 比準地地價估計表。
- (四) 徵收土地宗地市價估計表。
- (五) 徵收土地宗地市價評議表。
- (六) 地價區段圖。

綜合討論：

委員發言要點：無。

表決情形：卓越不動產估價師聯合事務所已依委員及本府地政處地價管理科預審意見辦理修正，經出席委員全體同意依修正後提案內容照案通過。

決 議：本案查估單位查估成果既經預審意見辦理修正，並經出席委員全體同意，決議依修正後提案內容照案通過。

案由二：「眉溪房裡一號堤防(斷面 20~21)整建工程」用地取得土地徵收補償市價查估案，114 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。

查估單位(卓越不動產估價師聯合事務所)簡報：略（詳簡報資料）

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相關規定辦理。
- 二、查「眉溪房裡一號堤防(斷面 20~21)整建工程」用地取得徵收案，需用土地人經濟部水利署第三河川分署，依土地徵收補償市價查估辦法第 3 條規定，委託卓越不動產估價師聯合事務所，辦理 114 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「眉溪房裡一號堤防(斷面 20~21)整建工程」()用地取得土地徵收補償市價查估徵收案，用地範圍埔里鎮双吉段 105 地號計 13 筆土地，為非都市土地之特定農業區農牧用地，位於向善橋以東、眉溪以南、國道 6 號以北間，預計徵收總面積 24,463.70 平方公尺，經卓越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 113 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 112 年 9 月 2 日至 113 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) 比準地地價估計表。
- (四) 徵收土地宗地市價估計表。
- (五) 徵收土地宗地市價評議表。
- (六) 地價區段圖。

綜合討論：

一、委員發言要點：

(一)委員 1

宗地清冊需地機關未用印妥。

二、查估單位發言要點

宗地清冊部分會再洽請經濟部第三河川分署補用印。

表決情形：卓越不動產估價師聯合事務所已依委員、本府地政處地價管理科及南投縣埔里地政事務所預審意見辦理修正，經出席委員全體同意依修正後提案內容照案通過。

決 議：本案查估單位查估成果既經預審意見辦理修正，並經出席委員全體同意，決議依修正後提案內容照案通過。

案由三：本縣 13 鄉、鎮、市已規定地價地區土地，114 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 114 年土地現值評議表、地價區段圖等有關資料，提請評議。

業務單位及作業單位(南投縣政府地政處地價管理科及本縣各地政事務所)簡報：略（詳簡報資料）

說 明：

- 一、按平均地權條例第 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、查平均地權條例第 40 條第 4 項及第 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填載入評議表內之本期「查估現值」欄，而評議表內之 114 年「擬評現值」欄結果現值，案經本縣各地政事務所依照 113 年 11 月 22 日本府召開辦理 114 年公告土地現值調整作業向貴會簡報會議結論，擬依 113 年 11 月 15 日面積基準日重新計算後之公告現值總額占本縣 114 年一般正常交易價格總額 93.54% 提請評議。

二、次查本縣 13 鄉、鎮、市已規定地價地區土地，依法辦理 114 年公告土地現值調整作業，經轄內各地政事務所地價人員調查 112 年 9 月 2 日至 113 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，蒐集各項地價動態資料及製作買賣實例調查表 5,035 件，按地價調查估計規則有關規定調整至估價基準日（113 年 9 月 1 日）之土地正常單價查計完竣。

另依中央主管機關規定，地價區段面積計算統一以 113 年 11 月 15 日為基準，經分析統計全縣已登記土地面積計 3,980,175,994 平方公尺，土地筆數為 686,092 筆，原（113 年）劃分為 5,824 個地價區段，114 年擬修正劃分為 5,821 個地價區段，計減少 3 個地價區段；其區段地價未調整者 4,605 個區段，調漲者 1,178 個區段，調跌者 38 個區段，經

計算後，與去(113)年一般正常交易價格總額相較，擬調幅度為 0.57%，與去(113)年公告土地現值總額相較，擬調幅度為 0.57%。

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，不動產為資金避險主要標的，國內不動產市場並未受到重大衝擊，呈現量縮價穩趨勢。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，因鄰近臺中市，地價相對較低，國道 3 號、國道 6 號、中投公路、臺 14 線等主要幹道貫通，因交通便利，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，仁愛鄉除地籍整理及面積超出公差辦理更正致面積減少較多外，另因轄區內國有林地與森林區夾雜特定目的事業及林業用地，參酌鄉內相同用地類別區段間、毗鄰外縣市之均衡性及周邊區段地段相對偏高，為讓區段地價層次更趨於合理，並兼顧一般正常交易價格之均衡性，致擬評查估現值調降-0.92%外，其餘 12 鄉、鎮(市)均呈現微幅上漲。

四、為使本縣辦理 114 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 113 年 10 月 14 日至 18 日，按轄區舉辦公告土地現值調整作業公開說明會，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，併同說明會會議紀錄報府審核，提送貴會作為評議之參考。

五、本案提評議前，已檢具地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 4 點規定資料向貴會簡報，經依各委員修正意見予以調整修正後，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 114 年公告土地現值調整情形與 113 年公告土地現值比較分析表。
- (五) 本縣都市計畫公共設施保留地（未徵收部分）114 年公告土地現值調整情形與 113 年公告土地現值比較分析表。
- (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。

綜合討論：

委員發言要點：無。

表決情形：本案本府地政處地價管理科與本縣各地政事務所業依簡報會議各委員意見及最新基準面積辦理調整修正，經出席委員全體同意依修正後提案內容照案通過。

決 議：本件評議案業務單位與作業單位既依簡報會議各委員意見及最新基準面積辦理修正，並經出席委員全體同意，決議依修正後提案內容照案通過。

捌、臨時動議：

臨時提案一

案由：為本縣 113 年 11 月 5 日召開本縣土地徵收補償市價查估作業 113 年第 3 次預審會議委員審查意見中，查估單位對於土地徵收補償市價查估辦法規定期間內不採用之實例，究否應全部檢附表 1-1 買賣實例調查表(下稱表 1-1)一案，提請貴會決議。

說明：

- 一、按土地徵收補償市價查估辦法第17條第1項規定，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。次按同辦法第2項規定，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。
- 二、查一般委外估價師實務查估作業時，買賣實例經選取採用後，習慣將其所處位置地價區段範圍劃得較小，便於比較各買賣實例件區域因素條件差異，惟部分估價師僅就區域內所蒐集之全部實例列表檢附「實例蒐集情形一覽表」，於一覽表載明交易日期、標的位置地段號、成交總價、房地分離後或分析成交單價及採用或不採用理由等資訊；另部分估價師實務作業參採最高行政法院 109 年度判字第 33 號判決理由，主張應將全數所蒐集案例檢附表 1-1，分析並估計採用及不採用各案例情形。
- 三、以名間鄉大庄村太平街道路拓寬改善工程徵收案為例，案例之蒐集如屬跳躍跨行政區或跨不同都市計劃區範圍內蒐集及採用之情形，而區域範圍內案例量會較多，是否仍需全數檢附表 1-1，併於說明。

綜合討論：

一、委員發言要點：

(一)委員 1

經業務單位說明，建議是否應檢附？

(二)委員 2

以名間鄉大庄村太平街徵收案為例，如屬跳躍跨行政區或跨不同都市計劃區範圍內蒐集及採用之情形，因實例受期間限制、不同分區、不同用地別或價格不具替代性而不採

用，建議以所蒐集之最遠案例至徵收用地間全部案例均應納入檢附表 1-1。

(三)委員 3

以卓越不動產估價師聯合事務所今日二件評議案為例，不採用的案例，將調查結果填載表於 1-1 中係符合土地徵收補償市價查估辦法第 4 條之規定，個人贊同應檢附。

二、業務發言要點

建議查估單位所蒐集之案例全部檢附表 1-1。

表決情形：依委員所提建議方案，以查估單位所蒐集之最遠案例至徵收用地間全部案例均應納入並檢附表 1-1，經出席委員全體無意見依此方案辦理土地徵收補償市價查估審查作業。

決 議：本案依委員所提建議方案，以所蒐集之最遠案例至徵收用地間全部案例均應全部納入並檢附表 1-1，經出席委員全體無意見，決議依此方案辦理土地徵收補償市價查估審查作業。

玖、散會：下午 4 時 05 分