

臺中市地價及標準地價評議委員會 110 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：110 年 1 月 15 日（星期五）14 時

貳、地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

參、主席：黃主任委員國榮

紀錄：張元和

肆、出席委員：

陳委員政顯、張委員梅英、朱委員南玉、許委員志安、江委員晨旭、李委員爾清、林委員丙申、黃委員文彬(吳專門委員信儀代)、陳委員大田(黃主任秘書一峰代)、沈委員政安(丁科長書璿代)、吳委員存金

請假委員：

黃副主任委員崇典、林委員金雄、謝委員如蘭、陳委員威傑

列席單位、人員：詳簽到簿。

伍、主席致詞：略。

陸、報告事項：略

柒、提案討論

● 第一案：(提案單位：臺中市政府地政局)

案由：「林光德先生等 7 人不服『國道 4 號臺中環線豐原潭子段設計畫（潭子區都市土地）』徵收潭子區石牌段 142-3 地號土地地價補償價額，經內政部訴願決定撤銷」復議案，提請評議。

一、提案說明：詳後附提案單。

二、查估單位（理德不動產估價師聯合事務所）簡報說明：略(詳簡報資料)。

三、綜合討論（發言要點）：

（一）黃主任委員國榮

本案經查估單位簡報說明，建議維持原處分，請需地機關說明工程進度及配合意願。

（二）交通部高速公路局

- 1、本案工程預計明(111)年底完工，有關本復議案，將依貴會會議決議辦理，並期能儘早如期完工。
- 2、本局願意協助復議人處理後續事宜。

（三）張委員梅英

- 1、本案歷經數次訴願，內政部訴願決定書皆以本府對於「毗鄰」地價區段認定之行政處分係依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條及作業手冊等相關規定，其性質分別為法規命令及行政規則，未符合土地徵收條例規定，並以法律位階作為訴願決定。
- 2、本次補充參考司法院大法官會議解釋釋字第 732 號「毗鄰」之意涵，仍足見「毗鄰」係指與用地「相連接」，期能解決本案見解紛爭。

（四）黃主任委員國榮：

- 1、請業務單位再次努力與內政部說明溝通。
- 2、請需地機關協助復議人處理後續事宜。

四、決議：

本案經查估單位簡報及說明，全體委員均無意見，決議維持原土地徵收補償價額。

● 第二案：(提案單位：臺中市政府地政局)

案由：「吳靖恒先生不服『早溪排水前竹地區上下游段整治工程』
需要徵收烏日區新蘆竹浦段 65 地號土地地價補償價額之異議
查處結果」復議案，提請評議。

一、提案說明：

詳後附提案單。

二、查估單位(卓越不動產估價師事務所)簡報說明：略(詳簡報資
料)。

三、復議人陳述意見及委員綜合討論(發言要點)：

(一) 復議人吳靖恒

- 1、本人父親未簽本案協議價購同意書。
- 2、本人父親曾於 104 年出售附近土地，出售單價為每坪 11.5 萬元，惟本案河道用地徵收補償市價僅每坪 5.5 萬元，二者差異過大。
- 3、依臺中市政府地政局回復內容，本案多數土地已徵收，惟公聽會上亦有多位地主表達不滿意協議價購價格，此次為表達父親訴求，希望各位委員能審慎考量，縮小徵收補償市價與市場價格差異。
- 4、可否委託第 2 家不動產估價師事務所再次查估本案徵收補償市價。

(二) 復議人吳小姐

- 1、本案土地使用分區為河道用地，市場上似無相關買賣，請問河道用地徵收補償市價如何查估？
- 2、想瞭解本案如何獲取實價登錄相關資料。

(三) 查估單位(卓越不動產估價師事務所)

- 1、查復議人提供買賣契約書之土地為臺中市烏日區蘆竹湳段 25-1 地號，該土地係為烏日前竹區段徵收範圍內之土地，其使用分區為住宅區，考量該土地未來開發完成後有每坪 25~30 萬元之期待價值，才會產生每坪 11.5 萬元之成交價格。惟本案新蘆竹湳段 65 地號土地係為都市計畫內之河道用地，屬公共設施保留地，其現況、使用性質、未來之期待因素與前者顯有差異，故無法採用該買賣價格作為本案價格之參考。
- 2、本案因屬河道用地而案例稀少，故採用農業區土地及農牧用地作為買賣實例，市場行情約為每坪 5 至 6 萬元。

(四) 黃主任委員國榮

- 1、本市土地徵收補償市價皆由本委員會審議，本委員會由地政專家、學者共同組成，並非如復議人所述僅由不動產估價師決定其價格。
- 2、復議人其他相關疑義，請地政局向復議人妥予說明。

(五) 委員均無其他提問及意見。

四、決議：

本案經查估單位簡報及說明，全體委員均無意見，決議維持原土地徵收補償價額。

● 第三案：(提案單位：經濟部水利署第三河川局)

案由：「筏子溪農路橋至十三寮排水與大雅排水合流點環境改善工程(第一工區)」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

一、提案說明：

詳後附提案單。

二、查估單位(卓越不動產估價師事務所)簡報說明：略(詳簡報資料)。

三、綜合討論(發言要點)：

(一) 黃主任委員國榮

請問預審小組委員，本案是否已依預審小組意見修正？

(二) 張委員梅英

1、本案查估單位已依 109 年第 14 次預審小組會議委員所提意見修正。

2、本案宗地流水號 0006，因辦理協議價購後，各筆土地所有權人均相同，符合以「合併評價單元」查估土地徵收補償市價規定，經重新檢視宗地條件形狀應為方形(近似長方形)，會前已請查估單位重新檢視及修正。

四、決議：

(一) 本案經查估單位簡報及說明，決議請查估單位依委員意見修正後通過。

(二) 本案徵收補償市價較協議價購價格低，建議需地機關重啟協議價購，以維土地所有權人權益。

● 第四案：(提案單位：臺中市政府建設局)

案由：「豐原區 11-35 號都市計畫道路打通工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

一、提案說明：

詳後附提案單。

二、查估單位(卓越不動產估價師事務所)簡報說明：略(詳簡報資料)。

三、綜合討論(發言要點)：

(一) 黃主任委員國榮

請問預審小組委員，本案是否已依預審小組意見修正？

(二) 委員均無修正意見。

四、決議：

(一) 本案經查估單位簡報及說明，全體委員均無意見，決議照案通過。

(二) 本案徵收補償市價較協議價購價格低，建議需地機關重啟協議價購，以維土地所有權人權益。

● 第五案：(提案單位：臺中市政府建設局)

案由：「北屯區松竹車站南京東路北側鐵兼園道工程及沿線土地取得」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

一、提案說明：

詳後附提案單。

二、查估單位(卓越不動產估價師事務所)簡報說明：略(詳簡報資料)。

三、綜合討論(發言要點)：

(一) 黃主任委員國榮

請問預審小組委員，本案是否已依預審小組意見修正？

(二) 張委員梅英

- 1、本案前經提送本會審議，惟因徵收範圍附近有民眾向國有財產署申購土地之案例，因價格落差致民眾難以同意協議價購。
- 2、因土地徵收補償市價及國有土地出售案於案例蒐集期間及適用法規等均不同，致本案不宜參採民眾申購國有土地之案例，建議查估單位於報告書內妥予說明，以符周延。

四、決議：

- (一) 本案經查估單位簡報及說明，決議請查估單位依委員意見修正後通過。
- (二) 本案徵收補償市價較協議價購價格低，建議需地機關重啟協議價購，以維土地所有權人權益。

● 第六案：(提案單位：台灣自來水股份有限公司)

案由：「鳥嘴潭人工湖下游自來水供水工程-鳥嘴潭淨水場」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

一、提案說明：

詳後附提案單。

二、查估單位(威名不動產估價師事務所)簡報說明：略(詳簡報資料)。

三、綜合討論(發言要點)：

- (一) 查估單位(威名不動產估價師事務所)

- 1、本案於預審後有 5 筆被徵收土地所有權人同意協議價購，故修正本案協議價購同意比例。
- 2、因重新斟酌農地形狀對於地價之影響，故修正本案影響農業用地個別因素評價基準明細表「形狀」項目修正率。
- 3、另考量部分土地面積逾 1,000 平方公尺，故其形狀宜判定為「近似方形」，以維護被徵收土地所有權人權益。
- 4、以上修正內容，請詳今日會議補附「表 9 徵收土地宗地市價評議表」、「表 6 徵收土地宗地市價估計表」及「本案影響農業用地個別因素評價基準明細表」等資料。

(二) 黃主任委員國榮

請問預審小組委員，本案是否已依預審小組意見修正？

(三) 張委員梅英

- 1、簡報第 2 頁同意協議價購人數有誤，請修正。
- 2、本案就被徵收土地所有權人所有土地之形狀修正從寬認定，請說明價格變動差異以利委員審議。
- 3、表 9 徵收土地宗地市價評議表備註欄部分標的形狀已修正，惟該表內容仍為不規則形，請修正。

(四) 查估單位(威名不動產估價師事務所)

- 1、本案預審簡報之同意協議價購人數有誤，經查本案同意協議價購人數為 62 人無誤。
- 2、本案價格調整內容詳今日會議補附「表 9 徵收土地宗地市價評議表」。

四、決議：

(一) 本案經查估單位簡報及說明，決議請查估單位依委員意見修正後通過。

(二) 本案徵收補償市價較協議價購價格低，建議需地機關重啟協議價購，以維土地所有權人權益。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：17時10分。