

雲林縣地價及標準地價評議委員會 111 年第 1 次評議會會議紀錄

壹、時間：111 年 1 月 21 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：本府第二辦公大樓二樓會議中心

參、主席：謝主任委員淑亞(黃委員凱達代)

紀錄：張詠瑀

肆、出席委員：

黃委員朝國、張委員耀文、李委員明哲、張委員江水、劉委員生泉、朱委員南玉、洪委員裕強、黃委員凱達、吳委員芳銘（張科長文東代）、林委員長造(邱委員欽賢代)

請假委員：

謝主任委員淑亞、曾副主任委員元煌、林委員士博、陳委員善翔、張委員永靖、蘇委員婉婷、林委員長造

列席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、業務單位報告：

本次會議委員人數已達地價及標準地價評議委員會組織規程規定之人數；另本次會議因主任委員及副主任委員因不克出席，依地價及標準地價評議委員會組織規程第 5 條規定，請由出席委員互推 1 人代理主席。

陸、評議事項

提案一

案由：修正本府工務處辦理「雲林縣二崙鄉都市計畫內公共設施保留地 154 甲縣道道路用地取得」111 年度預定用地徵收 1100901-99-003。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案徵收價格於 110 年本縣地價及標準地價評議委員會第 5 次會議決定，惟興辦事業計畫名稱誤繕為「雲林縣二崙鄉都市計畫內公共設施保留地 154 甲縣道道路用地取得」，擬修正為「雲林縣二崙鄉都市計畫內公共設施保留地 154 甲縣道道路用地」，提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案二

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「雲林溪正心、文和路護岸改善工程」
111 年度預定用地徵收 1100901-99-012

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗六市虎溪段 1083(1)地號等 42 筆土地，經斗六地政事務所委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案三

案由：本縣斗南鎮公所辦理「雲林縣斗南鎮東外環道路新闢工程」111 年度預定用地徵收 1100901-99-020

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(本縣斗南鎮公所)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗南鎮東仁段 856-1(1)地號等 74 筆土地，經本縣斗南鎮公所自行委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

朱委員南玉：

對於估價結果沒有問題，惟簡報第 17 頁買賣實例編號 2，與簡報第 21 頁買賣實例 2，為避免閱讀有不一致的現象，請將價錢一致。

客觀不動產估價師聯合事務所回覆：

謝謝委員指導，會修正一致。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。

提案四

案由：本府工務處辦理「雲 2 線(0K+000~2K+467.45)拓寬工程(第二期)」111 年度預定用地徵收 1100901-99-007

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(本府工務處)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為麥寮鄉豐興段 506 地號等 23 筆土地，經本府工務處自行委託華聲科技不動產估價師事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣(詳如附件)，提請評議。

委員發言要點：

張委員江水：

就估價後的價格沒有意見，惟估價報告書第 44 頁，比準地道路條件面臨 10 米道路，3 筆比較標道路條件面臨 25 米道路，道路還未開闢，道路條件應該不是 25 米，是否應修正？另請教地政機關，於同一頁的行政條件部分，一般農業區養殖用地與一般農業區農牧用地的價差是多少，本案在區域因素和個別因素都沒有做調整，是否要做農牧用地和養殖用地差別的界定？又本案有一部分農牧用地完成協議價購，其價格較本次估價的徵收價格高，那是否繼續以較高的價格作協議價購？另外甲種建築用地已完成協議價購之價格，較本次估價的徵收價格低，請教需地機關是否會就完成協議價購之案件補價差？

華聲科技不動產估價師事務所回覆：

謝謝委員的意見，於簡報 9、10 及 11，比較標的 1、2、3 確實皆面臨已開闢之 25 米道路。

臺西地政事務所回覆：

謝謝委員的意見，麥寮鄉養殖用地與農牧用地之價格係相近、差不多。

業務單位回覆：

報告主席，經與工務處聯繫，本案農牧用地仍會以較高之價格作協議價購，另有關徵收補償費用的價格高於協議價購的價格的話，縣府補償機制會補償至

與徵收價格一樣的。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。

提案五

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「石牛溪東明將軍堤段(一期)改善工程」
111 年度預定用地徵收 1100901-99-013

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗六市溝子埧段瓦厝子小段 645-3(1)地號等 2 筆、斗六市石牛溪段 1369(1)地號等 57 筆共計 59 筆土地，經斗六地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣(詳如附件)，提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案六

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「石牛溪東明將軍堤段(一期)改善工程」
111 年度預定用地徵收 1100901-99-014

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗南鎮義德段 186(1)地號等 5 筆、新庄段將軍崙小段 146-31(1)地號等 22 筆及溫厝角段 204-13 地號等 6 筆共計 33 筆土地，經斗南地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣(詳如附件)，提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案七

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「石牛溪溪洲堤防改善工程」111 年度預定用地徵收 1100901-99-015

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為古坑鄉水碓東段 1205(1)地號等 6 筆土地，經斗六地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案八

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「北港溪鎮平堤段(斷面 69-71)整建工程」
111 年度預定用地徵收 1100901-99-016

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為大埤鄉鎮平段 276 地號等 7 筆土地，經斗南地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣(詳如附件)，提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案九

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「石牛溪頂柴裡堤防改善工程」111 年度預定用地徵收 1100901-99-017

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗六市石牛溪段 734(1)地號等 20 筆土地，經斗六地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

朱委員南玉：

簡報第 6 頁，買賣實例 9 不予採用原因，係以「已採用 3 比買賣實例」為原因，建議可以以時間前後順序來論述。

歐亞不動產估價師聯合事務所回覆：

依據土地徵收補償市價查估辦法，係以 3 個買賣實例為最大數，另本所會採納委員寶貴意見。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。

提案十

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「石牛溪下湳仔堤防改善工程」111 年度預定用地徵收 1100901-99-018

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為古坑鄉水碓西段 675(1)、673(1)地號共計 2 筆土地，經斗六地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意，照案通過。

提案十一

案由：本府水利處辦理「舊庄大排(第一期)治理工程」111 年度預定用地徵收
1100901-99-019

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(本府水利處)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為大埤鄉舊庄段 740-1(1)地號等 14 筆土地，經斗南地政事務所委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

劉委員生泉：

對於估價結果沒有意見，惟有關歐亞不動產估價師聯合事務所辦理之案件，估價標的之估價差異皆係強調使用性質與臨路狀況的不同，宗地條件或其他的接近條件的部分，在估價報告書內都不是考慮的因素，此作法與其他估價師事務所的作法不同，請歐亞不動產估價師聯合事務所做說明一下想法。

歐亞不動產估價師聯合事務所回覆：

謝謝委員指教，比較案例推算比準地地價，在區域因素、個別因素都有做相關的調整，以比準地的地價為基礎，推算範圍內其他各宗地地價，另因標的都是位於同一區域，所以區域因素即無調整，爰在徵收範圍內土地的差異，個別因素幾乎皆以土地使用管制及臨路條件來做調整，另地形部分，是因徵收後導致地形變差，以致未有調整。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。