

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

雲林縣政府 函

64001

雲林縣斗六市雲林路2段515號

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號

承辦人：連志豪

電話：05-5522257

受文者：本府水利處(水利工程科)

發文日期：中華民國106年10月18日

發文字號：府水工二字第1063729393號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府106年9月28日召開「客子厝滯洪池工程(A池)」用地取得協議價購會議紀錄乙份，請查照。

說明：

一、依據本府106年9月18日府水工二字第1063725926號開會通知單續辦。

二、本府另於雲林縣政府水利處網站公告【雲林縣政府/府內單位網站(點選水利處)/公佈欄(點選公務公告)】。

正本：本案各土地所有權人

副本：經濟部水利署第五河川局、本府地政處、雲林縣北港鎮公所、歐亞不動產估價師聯合事務所、本府水利處(水利工程科)

縣長 李進勇 出國
副縣長 丁彥哲 代行

流域綜合治理計畫

「客子厝滯洪池工程(A池)」 用地取得協議價購會議紀錄

壹、開會日期：106年09月28日(星期四)上午10時00分

貳、開會地點：雲林縣北港鎮公所一樓會議室

(雲林縣北港鎮北辰路一號)

參、主持人：林技正 昆賢

記錄：連志豪

肆、出席單位及人員之姓名：詳如後附簽到簿。

伍、土地所有權人：詳如後附簽到簿。

陸、協調情形(主辦單位說明)：

一、感謝各位參與「流域綜合治理計畫-客子厝滯洪池工程(A池)」用地取得協議價購會，本案詳細之需用土地位置、範圍及與所有權人協議各宗地價購金額等資料於會議中提供到場人(土地所有權人及利害關係人)取閱。本次會議係依據土地徵收條例第11條規定通知各土地所有權人辦理本次協議價購會議，有關價購相關說明資料，本府已於106年9月18日以府水工二字第1063725926號函送開會通知予各位，若台端對於本案有任何問題，或協議內容有任何意見，歡迎於會中提出。

二、依土地徵收條例第11條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格」。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議價購當時之市價辦理價購，本案所訂之市價係委由不動產估價師進行查估，經綜合評估考量後訂定之，其價格應已與市價相當。各宗地價購金額等相關資料經本府併同本次會議開會通知單寄發相關土地所有權人。

三、以其他方式取得用地概述：

(一)設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，應以取得所有權為要，以利地區長期防洪治理計劃之遂行，故設定地上權、租用無法考慮。

(二)無償捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

(三)公私有土地交換(以地易地)：本府所承辦業務為水利防洪工程，所取得之土地均需作為水利防洪工程所需使用，係為水利用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

柒、土地所有權人、利害關係人陳述意見及本府相關回應處理情形：

所有權人陳述意見及本府相關回應處理情形一覽表

編號	土地所有權人姓名	陳述時間	陳述意見內容	回應及處理結果
1	臺灣雲林農田水利會-林文瑞	106年09月28日	一、為維護農民引水灌溉權益，涉及使用本會灌排水路部份，應有替代設施維持原有輸水機能，水利設施之設計規劃並應先與本會協商檢討取得同意。	一、為維護貴會經管灌溉排水原有功能，本府將督促相關施工單位於本工程規劃設計施工時，洽商貴會相關工設計施工事宜。
2	王俊傑	106年09月28日	一、本人持分258地號約2分，因土地用途於本人、本人媽媽、小孩使用農、健保，徵收後，無法續保，雖然可以延用3年徵收金錢，無法順利購得其他農用地，令人恐慌。 二、農作用補償，當初農田承租於別人，所以補償不屬於地主，十分不合理。今年度地主已經收回自種管理。	一、依「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第4點規定，農地被徵收者及與需地機關協議價購尚未徵收者，放寬得繼續參加農保三年。續保期間規定如下：農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止；與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至

				屆滿三年止。易言之，被徵收人農地被徵收後，於續保期限內，如就領得補償價金購置或承租其他農地，即可繼續保有農保資格。若未於規定期限內購置或承租適當農地，則喪失其農保資格。為維持農保資格，煩請所有權人於上述期限內購置或承租其他農地。 二、地上物查估當時，農作改良物如屬承租人所有者，其農作改良物補償費由承租人領取；土地則依徵收補償市價補償所有權人，依土地徵收條例第 11 條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格」被徵收之土地，則按照徵收當期之市價補償土地所有權人。
3	蔡猛男	106 年 09 月 28 日	本人僅有一筆農地，被協議價購或徵收，會喪失農保資格，影響甚大。	依「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第 4 點規定，農地被徵收者及與需地機關協議價購尚未徵收者，放寬得繼續參加農保三年。

				續保期間規定如下：農地被徵收者，自徵收公告期滿第十六日起算，至屆滿三年止；與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。易言之，被徵收人農地被徵收後，於續保期限內，如就領得補償價金購置或承租其他農地，即可繼續保有農保資格。若未於規定期限內購置或承租適當農地，則喪失其農保資格。為維持農保資格，煩請所有權人於上述期限內購置或承租其他農地。
4	翁麒曜	106 年 09 月 28 日	一、估價報告書及價格理由及依據應提供所有權人書面報告。 二、土地徵收之價格條件不應用低於高鐵時的價格。 三、應確實做滯洪池使用，需附給我們但書，具法律明確條件簽約。	一、協議價購估價報告書及價格理由，基於個人資料保護法規定範圍內，將提供書面報告予相關土地所有權人。 二、依土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，高鐵工程徵收價格係依其徵收公告當期之徵收補償價格辦理補償，兩者徵收時間不同，有關臺端陳述本案土地徵收之價格條件不應低於高鐵時的價格一節，本府無法據以辦理。臺端如對於本案土地

				公告徵收補償地價持有疑義時，可依土地徵收條例第 22 條規定，於雲林縣政府辦理本案土地徵收公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後將即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。 三、本案係依據「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫-客子厝滯洪池大排系統改善規劃」辦理用地取得與工程興建等作業，絕無變更其他使用之情事。且依土地徵收條例第 9 條規定，被徵收之土地未依核准徵收原定興辦事業使用者。原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地。綜上所述，本用地取得僅能施作「流域綜合治理計畫-客子厝滯洪池工程(A 池)」，無法做他項使用。
5	徐銘鴻	106 年 09 月 28 日	協議價購土地價購金額可否提高，比照高鐵價購收購。	依土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，高鐵工程徵收價格係依其徵收公告當期之徵收補償價格辦理補償，兩者徵收時間不同，

				有關臺端陳述本案土地徵收之價格條件不應用低於高鐵時的價格一節，本府無法據以辦理。臺端如對於本案土地公告徵收補償地價持有疑義時，可依土地徵收條例第 22 條規定，於本府辦理本案土地徵收公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後將即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
6	吳擇復	106 年 09 月 28 日	非自願買賣，價格應較高。	依土地徵收條例第 11 條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格」。本工程用地協議價購價格係依上開規定由本府委由不動產估價師進行查估作業，並經綜合評估考量後簽請本府首長核定辦理。本案仍請臺端同意本府以協議價購方式取得臺端所有土地，如臺端認為價格偏低，不同意本府以協議價購方式辦理，且亦不願以其他方式提供土地，基於工程需要，本府將循土地徵收條例之徵收程序辦理本工

				程之用地取得作業。 臺端如對於本案土地公告徵收補償地價持有疑義時，可依土地徵收條例第 22 條規定，於本府辦理本案土地徵收公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後將即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
7	徐連丁	106 年 09 月 28 日	協議價購價格應一致，不應有差別。	查本次工程用地協議價購土地之價格，係由本府委由不動產估價師進行查估，本工程範圍內各筆土地宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素並不一致，故其價格經依其個別因素修正後會有些微差距，該等價格已與一般正常交易價格（市價）相當，本府以該等價格與各土地所有權人協議，應屬合理並符合土地徵收條例第 11 條規定。
8	徐銘鴻、	106 年	一、 我們所有土地擁有	一、 依土地徵收條例

蔡榮德、 吳定堅、 黃進益、 梁文雄、 蔡登科、 梁文寬、 楊素幸、 徐連丁、 張哲誌、 徐麒濱、 蔡有東、 吳擇復、 黃文淮、 張家蓁、 余福重、 余榮男、 蔡棋松、 柯麗淑、 徐進通、 吳秀盆、 蔡素蘭、 蔡嘉益、 吳坤洽、 翁麒曜、 翁堃嵐	09 月 28 日	者出席之公議認為收購價不應低於當時高鐵收購價。 二、或應以年的土地作物經濟收穫的利益做為補償基價，因土地是人民的財產生產基地，一但收購將再無經濟的收入。當以幾年來做為補償原則。	第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，高鐵工程徵收價格係依其徵收公告當期之徵收補償價格辦理補償，兩者徵收時間不同，有關臺端陳述本案土地徵收之價格條件不應用低於高鐵時的價格一節，本府無法據以辦理，且本次所評定之價格已與一般正常交易價格(市價)相當，希望台端能同意價購，俾利滯洪池工程順利進行，以提升鄰近地區抗洪能力。臺端如對於本案土地公告徵收補償地價持有疑義時，可依土地徵收條例第 22 條規定，於本府辦理本案土地徵收公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後將即查明處理，並將查處情形
--	----------------------	--	---

				以書面通知權利關係人。 二、若依土地作物經濟收穫的利益為推算補償地價之基準。因農作物之產量易受天候等因素影響，其作物價格市場波動較大，收益較不穩定。更甚者，支出費用大於收益者亦是常態，故坊間休耕者不勝枚舉。再者，若欲從租金面推算農業用地價格，依其法定用途租用，則承租者必須承擔使用之風險(包含天氣、雨量等自然因素及承租者技術之人為因素)，造成市場上承租之意願降低，間接影響其租金價格。且標的位處雲林縣北港鎮，長期面臨勞動力老化等因素，故區域內農地出租大多為所有權人年齡較大而無法自行耕種，且不願農地閒置等之替代性處分，因此市場價格與租
--	--	--	--	---

				金行情無對等之反應。基於估價目的、價格種類，並衡量資料可供應用評估程度。估價方法中，比較法所推算之地價高於收益法所評估之價格。因此，以比較法所推算之價格為補償地價，以維護被徵收人之權益。
--	--	--	--	--

捌、結論：

- 一、出席所有權人所提意見，除經本府及相關單位於現場說明外，會議紀錄並將寄送參考，如尚有不瞭解者，可以書面或電話(05-5522257)洽本府處理。
- 二、經協議結果，有部分土地所有權人已同意協議價購，另部分土地所有權人因價格金額未能合致，不同意本府以協議價購方式辦理，且亦不願意以其他方式提供土地，致協議不成。會後如仍有所有權人同意以協議價購方式辦理者，請於當場或106年10月30日前提出協議價購同意書交本府；逾期未提出者，基於工程施工需要，本府將循土地徵收條例之徵收程序辦理本工程之用地取得作業。如會後對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序有意見時，請於106年10月30日前，依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。
- 三、各所有權人於會場上所提之口頭陳述意見，已經作成書面，並經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名蓋章，並將其內容及相關主管機關予以說明並列入紀錄，會議紀錄將寄送各所有權人參考。
- 四、徵收補償標準：
 - (一)地價補償：依土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，

應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」。

(二)其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至 36 條之規定。

(三)平均地權條例第 42 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵土地增值稅」。

(四)徵收用地之土地改良物補償費，依查估當時雲林縣政府訂定之「雲林縣興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例」、「雲林縣辦理徵收土地農林作物及魚類畜產遷移補償查估基準」及「雲林縣辦理墳墓遷葬補償查估基準」辦理。

五、協議價購相關事項：

(一)協議價購之價格：本案協議價購土地之價格依土地徵收條例第 11 條第 4、5 項規定，協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購。

(二)免徵土地增值稅之規定：

依據平均地權條例第 42 條第 3 項規定：「依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」

(二)本工程用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費用均由本府負擔。

(三)所有權人配合事項：

1. 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約等一切土地負擔，以確保產權清楚。
2. 協議價購產權移轉前之欠稅、欠費，應由所有權人負責繳清。
3. 辦理契約公證。
4. 公司共有之土地，應經全體公司共有人同意。
5. 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

六、本工程之用地取得作業，其補償及救濟均依相關規定辦理，各土地所有權人若將其土地承租他人使用，惠請轉告各承租人以維權利。

七、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，土地權利關係人對於徵收公告有異議者，應於公告期間內向本府以書面提出。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，本府得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，

得依法提起行政救濟。

八、所有權人如認為徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，請依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府提出申請一併徵收，逾期不予受理。

玖、散會：106 年 09 月 28 日上午 11 時

客子厝滯洪池工程(A池) 106年9月28日

協議價購會議簽到簿

單位	職稱	簽名	備註
主持人	技正	林昌賢	
水利署第五河川局			
雲林縣政府 水利處		連志豪	
雲林縣政府 地政處	科員	蕭曉晴	黃助輝
雲林縣北港鎮公所			
雲林縣北港地政事務所		蔡彰憲	
吳世		黃曉龍、謝政強、李國威	

客子厝滯洪池工程(A池)106/9/28
協議價購會議簽到簿

土地所有權人	地址	簽到	聯絡電話
臺灣雲林農田水利會	雲林縣斗六市信義里興華街2號	陳家西	5324126
梁文寬		梁文寬	
吳定堅		吳定堅	
溫春海			
林秀美		林哲誌代	
吳擇復		吳擇復	
徐忠利			
徐忠徹			
蔡榮德		蔡榮德	
吳振雄			
余登煌			
張金清			
余福重		余福重	

許昌茂			
余茂川			
蔡棋松		蔡棋松	
徐鵬凱			
徐頤			
謝鎧華			
徐慈澤			
楊素幸		 	
徐正行		徐銘鴻代	
柯麗淑		柯麗淑	
張家蓁		張家蓁	
徐麒濱		徐麒濱	
徐進通		徐進通	
徐國楨		吳秀金付	

蘇俊昌			
蘇仁		蘇仁	
盧勝裕		盧勝裕	
黃清爽			
蔡猛男		蔡猛男	
蔡嘉益		蔡嘉益	
許德美			
許芳美			
許文政			
徐進家			
王啓明			
徐萬賀			
徐萬來			
許新發			

陳明焜			
蔡有東		蔡有東	
翁堃嵐		翁堃嵐	
翁麒麟		翁麒麟	
徐連丁		徐連丁	
徐涼樂			
王貴源		王貴源 (代)	
王俊傑		謝雅慧 (代)	
楊文榮			
余坤益			
吳金生			
余月嬌			
余榮男		余榮男	
吳坤洽		吳坤洽	

徐勝隆		蔡素蘭	
黃進益		黃進益	
黃文淮		黃進益 代	
蔡登科		蔡登科	
蔡文典			
蔡文興			
蔡書榮			
蔡玉芬			
吳朝良			
吳永吉			
吳錦文			
許珍驊			
姜許明璇			
許弘仁			

許弘文			
蔡明世			
黃英臺			
黃清涼			
黃嘉耀			
黃花枝			
蔡俊雄			
蔡裕興			
蔡福財			
蔡三川			
蔡沛穎			
蔡雅惠			
洪正德			
洪昆彰			

洪崑豪			
洪婉鳳			
洪婉瑜			
梁文雄		梁文雄	
張芳淑			
張建壽			