

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：翁曉涵

電話：05-5522240

傳真：05-5339153

電子信箱：ylhg71429@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府水利處(水利工程科)

發文日期：中華民國107年10月31日

發文字號：府水工二字第1073742280號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送107年10月16日召開「馬公厝大排治理工程(二工區)」
用地取得協議價購會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府107年10月08日府水工二字第1073733112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：馬公厝大排治理工程(二工區)土地所有權人、馬公厝大排治理工程(二工區)地上物所有權人

副本：經濟部水利署第五河川局、本府地政處、本府水利處(水利工程科)、雲林縣臺西鄉公所、雲林縣臺西鄉五榔村辦公處、客觀不動產估價師事務所、式新工程顧問股份有限公司

縣長 李進勇

「馬公厝大排治理工程(二工區)」用地取得協議價購 會會議紀錄

壹、時間：107年10月16日上午10時00分

貳、地點：臺西鄉五榔村農民活動中心(雲林縣臺西鄉五榔村2鄰五榔
24-2號)

參、主持人：林技正昆賢

記錄：翁曉涵

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿

伍、土地所有權人：如後附簽名冊

陸、主持人致詞：

一、感謝各位鄉親能於百忙之中抽空參加本次協議會議，本次會議為辦理「馬公厝大排治理工程(二工區)」用地取得協議價購會。

二、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，本府已於開會通知單併送予各位，惟如臺端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議，如果臺端對於徵收補償、協議內容有任何意見，歡迎於會中提出。

三、以其他方式取得用地概述：

1、設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，為配合工程施工及整體管理需要，應以取得所有權為要以利工程之遂行，故設定地上權、租用無法考慮。

2、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。

3、公私有土地交換(以地易地)：本案所承辦業務為水利防洪工程，所取得之土地均作為水利防洪工程使用，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。

四、工程用地價購範圍及面積清冊資料陳列於現場。

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：

一、吳順涼

1. 請問價格如何評估？補償太少，土地跟地上物的補償金要再提高，土地應比照過去快速道路來補償
2. 地上物補償如水井等，如何補償，單價多少？申請地上物複估。
3. 596 地號徵收後，機器無法進入(三角形尖段)，畸零地希望一併徵收。

本府回覆：

1. 內政部於中華民國 101 年 1 月 4 日修正土地徵收條例第 30 條業經行政院定自 101 年 9 月 1 日施行，土地徵收改以「市價」補償，故現行協議價購或徵收已不適用公告現值加成方式補償或計算，先予敘明。
2. 依據土地徵收條例第 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，本案工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定委由「不動產估價師」依據不動產估價技術規則規定進行估價，並根據內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區近一年內替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格，故每筆宗地之條件於估價中皆已納入評估；經檢視本案估價過程均符合不動產估價技術規則相關規定，且本案估價結果與市場正常交易情形相符，應屬合理。

如台端認為價格有偏離市價之虞，請提出相關有利之交易價格資料，本府將請估價師重新檢視，以確保台端之權益。

另本府地上物之補償標準係依「雲林縣辦理公共工程建築改良物

拆遷補償救濟自治條例」及「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」規定之項目及單價來辦理地上物補償。

3. 本府於 107 年 6 月 5 日通知相關土地所有權人實地辦理土地改良物查估作業完畢，並已查抄水井編號。依現行法規尚無納管水井且無合法水權登記者僅發放補償費，不得另鑿；如為已納管水井可洽本府水利處水利管理科辦理查估作業後，優先辦理輔導合法作業，俟取得水權後，除補償費外，可依地下水管治辦法相關規定辦理水井位置變更作業；其補償費待本府量取口徑及深度，依據「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」規定之項目及單價補償。

4. 依據土地徵收條例第 8 條第 1 項及第 2 項規定：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、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。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。」，故土地所有權人被徵收土地之殘餘部分，如有前述情形者，請依前述規定於徵收公告之日 1 年內，以書面向本府申請一併徵收。

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（05-5522240 翁小姐）洽本府處理。

二、價購範圍及面積：

1、本工程需使用坐落雲林縣東勢鄉程海段 589(1)地號等 3 筆土地及台西鄉五華段 580(1)地號等 16 筆土地，共計 19 筆土地，需用土地地號、面積及所有權人姓名、住址(依地政事務所登記資料為準)詳如開會通知單所附協議價購地價清冊。

2、需用土地範圍及施工平面圖已張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

- 1、協議價購之法令依據為土地徵收條例第 11 條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前……，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」由需用土地人依市價與所有權人進行協議。
- 2、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（金額詳如價購清冊）。
- 3、協議價購之價格為估價師係依據不動產估價技術規則之規定進行估價時，依據內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格，故每筆宗地之條件於估價中皆已納入評估；經檢視本案估價過程均符合不動產估價技術規則相關規定。
- 4、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。
- 5、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) 所有權人應自行繳清各項稅賦。
 - (3) 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。

(4) 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

6、本工程用地分割登記費用、產權移轉費用、印花稅、鑑界費及代書費用均由本府負擔。

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

五、經協議結果，有部分土地所有權人已同意協議價購，惟有部分所有權人未出席，未出席協議會者，視為未能達成協議，即不同意本府以協議價購方式辦理，致協議不成；基於工程需要，需地單位(雲林縣政府)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。

六、如於會後對徵收有意見時，請於 107 年 10 月 26 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，未於上開期間內提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

七、徵收補償標準：

1、徵收土地之地價，係按照徵收當期雲林縣政府提交地價評議委員會評定之徵收市價辦理補償。

2、徵收用地之土地改良物補償費，係參照「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」、「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」所訂查估補償標準計算。

八、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於同法第 18 條第 1 項之公告事項有異議者，得於公告期間內以書面向雲林縣政府主管機關提出；雲林縣政府主管機關接受異議後應即查明處理，並將查情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，該管直轄市或縣(市)主管機關接受異議後應即查明處

理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

直轄市或縣（市）主管機關依第 20 條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

九、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一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：107 年 10 月 16 日上午 10 時 30 分

馬公厝大排治理工程(二工區)

協議價購簽到簿

107.10.16

單位	職稱	簽名	備註
主持人	技正	林昆賢	
水利署第五河川局			
雲林縣政府水利處		翁曉秋	
		陳昭倫	
雲林縣政府地政處			
雲林縣臺西鄉公所			
雲林縣臺西鄉 五榔村辦公處			
客觀不動產 估價師事務所		林通平、陳書玉 村碩	
式新工程顧問 股份有限公司		李榮榮	
貴賓			

