

雲林縣政府 開會通知單

64001

雲林縣斗六市雲林路2段515號

受文者：本府水利處

發文日期：中華民國107年3月21日

發文字號：府水工二字第1073706577號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文

開會事由：召開「流域綜合治理計畫-大有大排滯洪池」用地取得
協議價購會議

開會時間：中華民國107年3月30日(星期五)下午2時30分

開會地點：雲林縣麥寮鄉崙後社區活動中心(雲林縣麥寮鄉沙崙後
39-8號)

主持人：洪科長浚格

聯絡人及電話：陳俊甫技士 (05)552-2238

出席者：所有權人

列席者：經濟部水利署第五河川局、雲林縣麥寮鄉公所、本府地政處、客觀不動產估價
師事務所、雲林縣麥寮鄉崙後村辦公室

副本：本府水利處(水利工程科)

備註：

- 一、本案用地依據「土地徵收條例」第十一條規定先行辦理協議價購程序。
- 二、如台端拒絕參與協議或經協議未能成立者，為例本工程順利進行，經依「土地徵收條例」規定辦理徵收。
- 三、台端等對「本案計畫協議價購或因協議不成而辦理徵收暨其他相關工程問題」若有意見陳述時，得提出事實上及法律上之陳述，並於107年04月10日前向本府提出陳述意見書；如

未於上開期限內提出者，依「行政程序法」第105條第3項規定視為放棄陳述意見之機會，本府將依「土地徵收條例」規定辦理徵收。

- 四、有關協議價購價格係依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格；本案協議市價由本府委託專業不動產估價師依據不動產估價技術規則相關規定所評定，並經本府查詢內政部「不動產交易實價登錄查詢服務網」區域內類似土地交易價格綜合評估考量最終決定之協議價格。
- 五、如原土地所有權人往生，請通知繼承人代為通知其他繼承人。
- 六、坐落於台端所有土地之地上物尚非屬台端所有者，請轉知地上物所有權人參加協議價購會。
- 七、如遇颱風、豪雨或其他特殊事件經中央單位發布停止上班、上課，將擇期再召開協議價購會。
- 八、隨文檢附本案用地取得協議價購會議說明資料、協議價購金額綜合評估報告、陳述意見空白表及協議價購同意書各一份。
- 九、敬請雲林縣麥寮鄉崙後村辦公室村長協助準備開會場地。
- 十、台端如對本次協議價購會有任何疑義，請洽本府水利處水利工程科詢問(陳俊甫 05-5522238)

雲林縣政府

「流域綜合治理計畫-大有大排滯洪池」用地協議價購同意書

土地座落：雲林縣麥寮鄉 安西段 小段 地號等 筆。

土地面積： 公頃，價購工程用地面積： 公頃。

土地所有權人

姓名：_____（簽章）

住址：

國民身分證號碼：

聯絡地址：

聯絡電話：

土地改良物所有權人

姓名：_____（簽章）

住址：

國民身分證號碼：

聯絡地址：

聯絡電話：

價購條件：

1. 價購土地價格：新台幣 元整。
2. 價購土地改良物價格：新台幣 _____ 元整。（依據雲林縣政府現行各項土地改良物查估補償價格計算補償費，地上物查估日期另行通知）
3. 所有權人應自行協議辦理他項權利塗銷登記及終止租約。
4. 除契約稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
5. 辦理契約公證。
6. 公司共有或共有分管之土地或改良物，應經全體公司共有或共有分管人同意。
7. 未辦繼承之土地或改良物，應辦妥繼承登記。
8. 免徵土地增值稅。
9. 用地分割暨分筆登記費用、所有權移轉登記費用、印花稅及代書費由本府負擔。

選 項	項 目	
	土 地	土 地 改 良 物
同意協議價購		
不同意協議價購		

註：請在上列表格內選擇勾選（v）

雲林縣政府辦理用地取得陳述意見書

受通知人	姓 名		簽名或蓋章	
	身分證 統一編號		電 話	
	地 址			
案 由	「流域綜合治理計畫-大有大排滯洪池」用地協議取得			
陳述意見				
時 間	107 年 03 月 30 日下午 02 時 30 分	地 點	雲林縣麥寮鄉崙後社區活動中心 (雲林縣麥寮鄉沙崙後 39-8 號)	
附 記	受通知人參加協議會時倘有陳述意見請填具意見書，如不克與會則請於 107 年 04 月 10 日前將意見書送達本府，逾期視為協議不成，本府將依法辦理徵收。			
雲 林 縣 政 府				
中 華 民 國 107 年 月 日				

註：受通知人如為法人、團體或外國人時，姓名欄應記明名稱及代表人或管理人；身分證統一編號欄應記明立案證號或護照號碼；地址欄應記明事務所或營業所。

流域綜合治理計畫-大有大排滯洪池 用地協議價購會說明資料

壹、會議說明

- 一、本府為改善雲林縣管區排排水狀況，考量平日順暢、颱風季節及洪水期之排水，保護農林作物及人民生命財產之安全，本案已列入『流域綜合治理計畫』第 2 階段實施計畫內，亟須取得土地及土地改良物，基於尊重私有財產權益，擬與所有權人協議以價購方式取得，如台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，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。

二、協議價購範圍及面積：

- (一) 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）將陳列於會場。
- (二) 需用土地範圍及施工平面圖將張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

(一) 協議價購之價格及來源：

有關協議價購價格係依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格；本案協議市價由本府委託專業不動產估價師依據不動產估價技術規則相關規定所評定，並經本府查詢內政部「不動產交易實價登錄查詢服務網」區域內類似土地交易價格綜合評估考量最終決定之協議價格。

1. 麥寮鄉安西段 509 地號 1 筆土地 1,700 元/平方公尺；
2. 麥寮鄉安西段 510 地號等 6 筆土地 1,600 元/平方公尺；
3. 土地改良物價格參照本府所訂查估補償標準計算，並由本府辦理查估作業。

(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。」

(三) 用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

(四) 所有權人配合事項：

1 土地設定他項權利（抵押權、地上權、典權、地役權等）登記者，所有權人應自行協議辦理他項權利塗銷登記；如訂有租賃契約者應終止租約。

2 所有權人請自行繳清各項稅賦。

3 辦理契約公證。

4 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。

5 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

(五) 所有權人如同意協議價購，請當場或於 107 年 04 月 10 日前出具協議價購同意書予本府，本府將另行通知簽訂協議價購契約書之期限及簽訂買賣契約書需檢附之相關文件。

四、所有權人如拒絕參與本次協議會或經開會未能達成協議者，本府將依土地徵收條例規定辦理徵收，徵收補償相關規定如下：

(一) 協議不成時依法辦理後續徵收之程序（辦理徵收之原因事實及法規依據）：

土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，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者，始得依本條例申請徵收。」

(二) 徵收補償標準：

1. 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」

2. 地上改良物補償費：

(1) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條第 1 項規定：「建

築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。」第3項規定：建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

(2)農作改良物之補償：依土地徵收條例第31條第2項規定：「農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。」第3項規定：農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

3.其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第30條至第36條之規定。

4.平均地權條例第42條第1項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

(三)所有權人得行使之權利：

1.所有權人如對徵收案有意見，請於107年04月10日前，依據行政程序法第105條第1項規定：「行政處分之相對人依前條規定提出之陳述書，應為事實上及法律上之陳述。」，向本府提出事實上及法律上之陳述意見，俾於申請徵收時一併檢送審議。又依據同法第105條第3項規定：「不於期間內提出陳述者，視為放棄陳述之機會」。

2.土地徵收條例第22條規定：「土地權利關係人對於第18條第1項之公告有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。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，該管直轄市或縣（市）主管機關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...。」

3.依土地徵收條例第8條規定：「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。」土地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，得於徵收公告之日起一年內向本府以書面提出一併徵收之申請，逾期不予受理；於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。」

協議價購金額綜合評估報告

一、估價依據：

本協議價購金額係遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會所頒布之相關規定。

二、估價方法：

本協議價購金額基於價格種類及對象不動產的種類、性質等，並衡量資料可供應用評估程度，以比較法、土地開發分析法及收益法為主要評估方法。

(一)比較法：以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

(二)收益法：以勘估標的未來期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

(三)土地開發分析法：根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

三、評估方式：

(一)本次估價目的為大有大排滯洪池協議價購價值之參考，對照地籍圖及工程範圍圖顯示，本次標的絕大多數使用分區為一般農業區農牧用地，考量土地徵收補償市價查估辦法及不動產估價技術規則第十四條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」因此，本案僅採用估價方法中之【比較法】進行評估，特此說明。本次範圍土地協議價購市價之評估，茲蒐集近鄰地區內與比

準地具有替代性之買賣實例，將比較標的土地單價，針對比準地價格形成條件及其交易情況之差異與比較標的進行情況、日期、區域、個別等四大因素調整修正，以求得比準地試算價格，再賦予適當權重，以推算出比準地之合理單價。選取安西段 513-1 地號為比準地，比準地資料如下：

1. 比準地安西段 513-1 地號，為一般農業區農牧用地，土地面積 5,323.00 m²，雙面臨街，臨 4 米產業道路，地形呈長方形，地勢平坦。

(二) 比準地使用分區為一般農業區農牧用地之土地，基於價格種類及對象不動產的種類、性質等，並衡量資料可供應用評估程度，本次評估作業以比較法為評估方法。

四、各使用分區比準地價格推估

(一) 比準地安西段 513-1 地號，價格決定理由：

1. 依資料信賴度而言

根據評估過程所蒐集資料，本案比較法評估所需之土地價格成交資料，係由內政部地政司不動產交易資訊中搜取，其資料來源之可信度相當。

2. 依不動產種類而言

本案所收集之相關比較案例與本案勘估標的均屬同質之產品，彼此之差異性小，符合其替代之需求，相容性高。

3. 綜合上述分析，本案依資料之信賴度及各種估價方法之運用時機，並依估價種類條件差異以及價格形成因素之相近程度等因素。以比較法評估後，勘估標的比準地安西段 513-1 地號土地比較價格為：1,600 元/m²。

五、工程用地範圍內各筆宗地價格決定方式

依上述，茲蒐集近鄰地區內與比準地具有替代性之買賣實例，將比較標的土地單價，針對比準地價格形成條件及其交易情況之差異與比較標的進行情況、日期、區域、個別等四大因素調整修正，以求得比準地試算價格，再賦予適當權重，推估比準地

價值後，復依比準地之土地單價為基準，針對勘估標的與比準地間個別條件差異性進行百分率調整，以求取勘估標的各筆土地單價。

本次標的為「大有大排滯洪池」協議價購範圍內土地，估價過程中所選擇運用之資料、影響價格因素之分析調整均遵循不動產估價之基本原則及不動產估價技術規則之相關規範。

六、相關附件

(一)比較法案例分析表

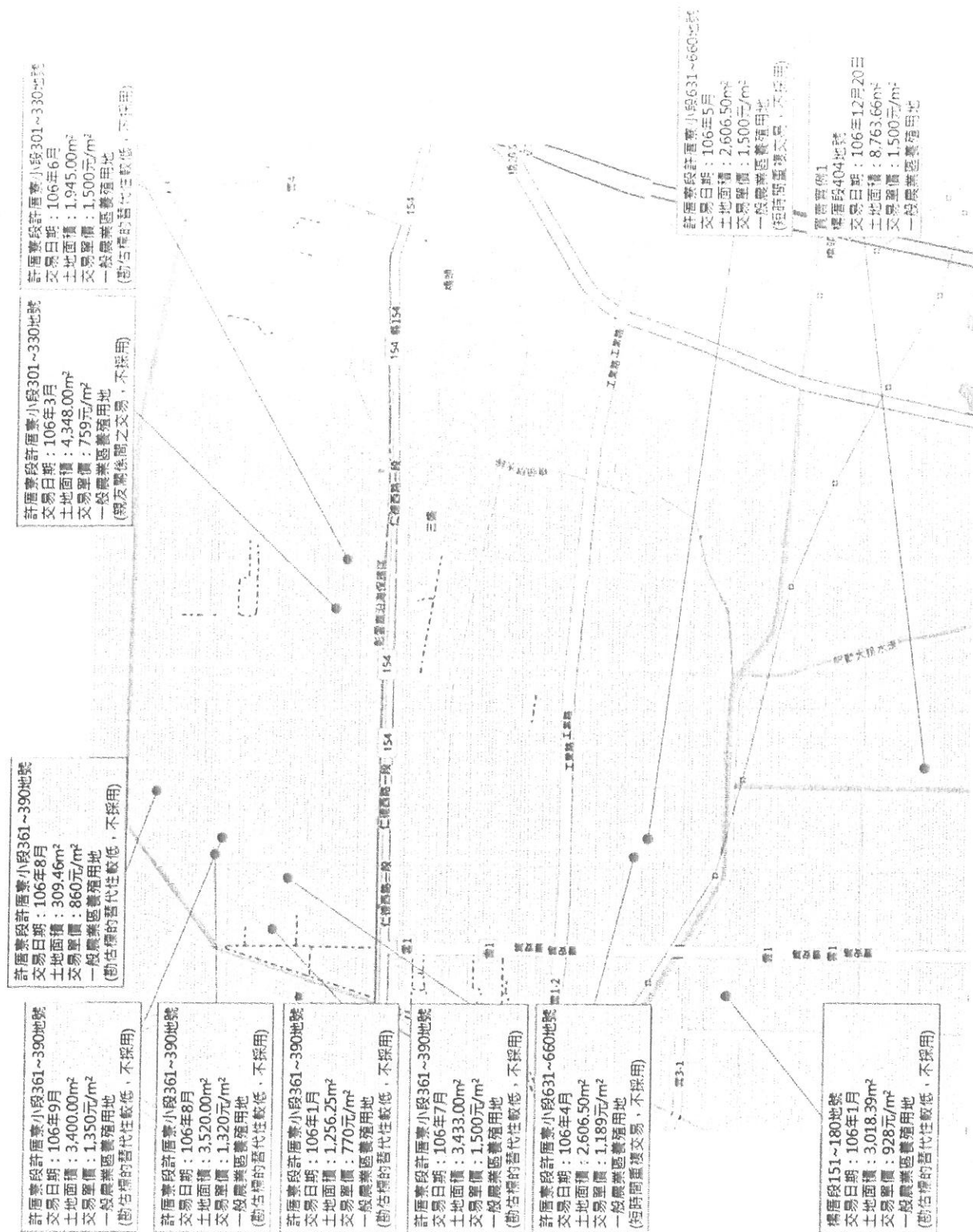
(二)案例分布位置圖說

附件一比較法案例分析表

(一)一般農業區農牧案例分析表

項次	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址 雲林縣麥寮鄉	楊厝段 404 地號	許厝寮段許厝寮小 段 641 地號	許厝寮段許厝寮小 624-2 地號
價格型態	成交價	成交價	成交價
交易價格(元)	13,145,490	3,887,125	2,800,000
勘查日期	107.03.05	107.03.05	107.03.05
價格日期	106.12	106.09	106.07
使用分區 (使用編定)	一般農業區養殖 用地	一般農業區農牧用 地	一般農業區農牧用 地
建蔽率、容積率	-%；-%	-%；-%	-%；-%
地 形	方形	方形	方形
地 勢	平坦	平坦	平坦
面積(m ²)	8,763.66	2,570.00	1,682.00
臨接道路寬度(M)	4M	4M、2M	4M
交通條件 (以勘估標的為準)	相當	相當	相當
公共設施 (以勘估標的為準)	相當	相當	相當
整體條件 (以勘估標的為準)	相當	相當	相當
議價空間(%)	0%	0%	0%
成交或預計成交價 格(元)	13,145,490	3,887,125	2,800,000
成交或預計成交單 價(元/m ²)	1,500	1,513	1,665
備註			

附件二案例分布位置圖說



許厝寮段許厝寮小段241~270地號
交易日期：106年3月
土地面積：2,558.00m²
交易單價：1,000元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段271~300地號
交易日期：106年5月
土地面積：1,264.50m²
交易單價：1,620元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段271~300地號
交易日期：106年9月
土地面積：4,954.00m²
交易單價：1,079元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段241~270地號
交易日期：106年4月
土地面積：6,240.00m²
交易單價：1,000元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

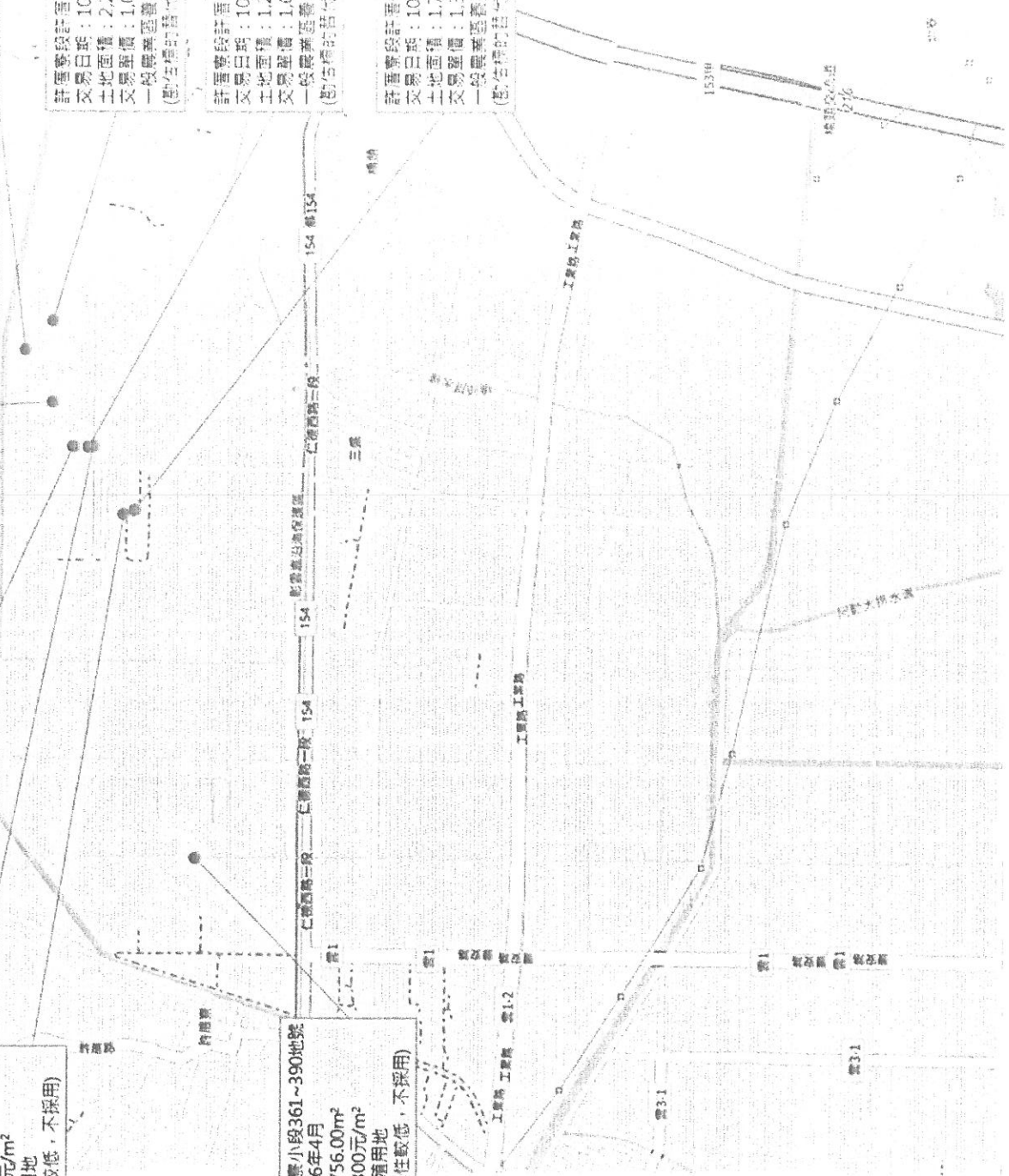
許厝寮段許厝寮小段301~330地號
交易日期：106年4月
土地面積：3,482.67m²
交易單價：1,300元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段361~390地號
交易日期：106年4月
土地面積：8,756.00m²
交易單價：1,300元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段241~270地號
交易日期：106年3月
土地面積：2,241.00m²
交易單價：1,000元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段271~300地號
交易日期：106年5月
土地面積：1,264.50m²
交易單價：1,620元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段301~330地號
交易日期：106年4月
土地面積：1,741.33m²
交易單價：1,300元/m²
一般農業區養殖用地
(勘估標的替代性較低，不採用)



許厝寮段許厝寮小段331~360地號
交易日期：106年10月
土地面積：5,266.00m²
交易單價：1,200元/m²
一般農業區農牧用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段301~330地號
交易日期：106年2月
土地面積：2,460.00m²
交易單價：1,301元/m²
一般農業區農牧用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段301~330地號
交易日期：106年5月
土地面積：7,522.00m²
交易單價：1,783元/m²
一般農業區農牧用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

許厝寮段許厝寮小段1171~1200地號
交易日期：106年10月
土地面積：2,503.50m²
交易單價：1,400元/m²
一般農業區農牧用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

買賣實例3
許厝寮段後安寮小段624-2地號
交易日期：106年7月12日
土地面積：1,682.00m²
交易單價：1,665元/m²
一般農業區農牧用地

許厝寮段許厝寮小段571~600地號
交易日期：106年4月
土地面積：2,604.00m²
交易單價：1,959元/m²
一般農業區農牧用地
(勘估標的替代性較低，不採用)

買賣實例2
許厝寮段後安寮小段641地號
交易日期：106年9月27日
土地面積：2,570.00m²
交易單價：1,513元/m²
一般農業區農牧用地

楊厝寮段301~330地號
交易日期：106年8月
土地面積：160.98m²
交易單價：830元/m²
一般農業區農牧用地
(價回高壓電塔預定地，總價含增價稅，不採用)

楊厝寮段31~60地號
交易日期：106年5月
土地面積：9,627.09m²
交易單價：1,200元/m²
一般農業區農牧用地
(已採用較合適之案例，不採用)

