

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108年7月9日

發文字號：府水工二字第1083724209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108年6月21日召開「舊頂埤頭大排出口段治理工程」
用地取得協議價購會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年6月11日府水工二字第1083719539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：土地所有權人與繼承人及地上物所有權人

副本：經濟部水利署第五河川局、雲林縣二崙鄉公所、雲林縣西螺鎮公所、歐亞不動產估價師聯合事務所、本府地政處、本府水利處(水利工程科)

縣長張麗善

「舊頂埤頭大排出口段治理工程」 用地取得協議價購會議紀錄

壹、 開會日期：108 年 6 月 21 日(星期五)上午 10 時

貳、 開會地點：雲林縣二崙國小活動中心

(雲林縣二崙鄉崙西村中興路 36 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、 土地所有權人及土地改良物所有權人：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「舊頂埤頭大排出口段治理工程」用地取得協議價購會，本案需用土地地號、面積及所有權人姓名、住址(依地政事務所登記資料為準)等資料陳列於會場提供到場人(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 108 年 6 月 11 日以府水工二字第 1083719539 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、本案協議價購土地之價格，係依土地徵收條例第 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。各宗地價購金額及地上物補償金額等相關資料於本次會議中提供給到場之所有權人及利害關係人，亦於本次會議紀錄附件送本案所有權人及利害關係人。
- 三、依內政部部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令：「依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議者，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」

四、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。
- (四)信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式：上開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本工程係屬公益性質，不適用報酬及收入評估。

五、如各土地所有權人有協議價購意願者，請於當場或 108 年 7 月 1 日前出具協議價購同意書交予本府，本府將另行通知簽訂協議價購契約書及提供買賣契約書所需檢附之相關文件。如不同意該價格或逾期未提出價購協議書，致協議未能成立者，本府基於工程需要，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。且所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後依法辦理徵收有意見者，請於前開日期前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

六、價購土地之殘餘部分，請於原價購案買賣登記完畢之日起 1 年內提出申請，逾期不予受理，如經本府邀集相關單位實地勘查結果審認符合土地徵收條例第 8 條一併徵收要件規定者，本府將依原協議價格標準予以一併價購。

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：

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	108 年 6 月 21 日	1. 為維護農民引水灌溉權益，涉及使用本會灌排水路部分，應有替代設	1. 本府將於規劃設計施工前，先行洽水利會所轄工作站就水利工程

			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。 2. 二崙鄉永定厝段 481-8 地號土地 (詳示意圖橘色部分) 經價購後毗鄰工程用地之殘餘部分，因面積過小不能為相當之使用，符合土地徵收條例第 8 條第 1 項第 1 款規定得一併徵收之條件，請列入本次協議價購範圍辦理價購，避免徒增行政程序，倘蒙 貴府同意，本會願依協議價購方式讓售工程用地。	相關部分進行商討。必要時並得會同至現地勘查討論，取得共識後再行辦理後續工程發包施工。 2. 如貴會同意以協議價購之價格出售土地者，若其土地之殘餘部分符合土地徵收條例第 8 條所稱面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，請貴會依土地徵收條例第 8 條規定辦理申請。
2	廖惠敏	108 年 6 月 21 日	1. 建議用地 1493、1494 不要太彎，改為直角式，以給未徵收土地地形完整。 2. 收到設施賠償單，為何沒有水井一座 (只有電纜、電桿費用) 及排水道也未賠償。 3. 收到設施賠償	1. 本工程用地範圍線之劃設均遵照「雲林縣管區域排水大義崙排水系統規劃報告」辦理，且地號 1493、1494 屬社口中排二與舊頂埤頭大排匯流處，一般採喇叭口型式降低匯流

			單，網室設施費用只有 21,560，此工程必須二次施工，先拔除再照新面積重新植入設施。原本設施有斜管 17 支，直管 25 支，後面橫管 14 支，後面門直管 2 支，地鉚 15 個(地腳工程費很大，挖地水泥敲開)。經請移置工程單位估價工程費 58,000，故此差距過大。 4. 收到設施賠償單，PC 擋土牆 56.6 平方公尺金額 52,820，此請告知是原本已有設施賠償費，不包含徵收後面積地型 PC 擋土牆恢復 2 種材料費。此後面恢復擋土牆，本所有權人強烈要求政府務必恢復原狀，要有擋土牆功能。 5. 徵收後土地與大排水溝，排水設施請政府負責完成。	時之衝擊及擾動，直角型式並不利於堤防防洪功能。 2. 水井部分，需實際丈量孔徑及深度，故將另外安排時間查估。有關台端提及之地上改良物遺漏查估之情形，本府將擇期辦理複估。 3. 有關本工程用地範圍內私有土地改良物補償方式，本府係依據「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」規定作為補償標準，並以現場實地量測面積為準，計算地上改良物補償金額，業於開會通知附件敘明，請台端參閱。 4. 有關本工程用地範圍內私有土地改良物補償，本府係依據「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷
--	--	--	---	--

				補償救濟自治條例」規定辦理查估補償。有關 PC 擋土牆補償費乙節，該補償費係屬設施賠償費，後續擋土牆之設置仍須以現場安全性考量為主，如有需求將會設置。 5. 本工程範圍內包含之土地及排水設施，未來將由本府逐項完成。
3	程順隆	108 年 6 月 21 日	1. 我有什麼地上物可以再次說明嗎？地號：1808、1809、1810。 2. 南北及東西向各有 1 之 PVC 管，請再確認。	1. 台端所述之土地，經本府於 108 年 3 月間現場查估有 RC 擋土牆、PVC 管、網室及種植短期葉菜。 2. 有關台端提及之地上改良物遺漏查估之情形，本府將擇期辦理複估。
4	李智祥	108 年 6 月 21 日/ 108 年 6 月 27 日	1. 協議的價格，我的土地在大通路這邊(地號 1451)，我覺得價格應該再作考量。 2. 擋土牆別蓋那麼高。 3. 地號 1451 如果溝	1. 有關第一、四點本府一併回復如後，本案協議價購金額係由本府委外專業不動產估價師所評估，經考量宗地臨路、土地編定…

			渠新做請採 L 型水泥牆，深度要夠，厚度也就是將來的行徑寬度面不要少於 25cm，安全考量。 4. 此地號屬工程的前段入口必經路線，徵收金額和後段似乎不無常態，建議提升金額，或比照 1450 地號價位辦理，請鑒核。	等個別條件並依不動產估價技術規則規定進行比較修正後，故本次訂定之協議價購金額已與市價相當，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。希望台端能同意價購，俾利排水工程順利進行，以提升鄰近地區抗洪能力；如台端仍堅持協議價格太低而不同意本府協議價購所需地號等土地，基於公共利益需要，本府將循土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前…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。…協議價購應由需用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。」。且台端所有 1451 地號其協議價購單價已高於 1450 地號。 2. 本工程擋土牆高度由引西圳橋橋面高與現況地面高之高差決定，然未來改建後之引西圳橋橋面高程（約 EL. +26.24m）與現況地高程（EL. +22.00m）之高差超過 4m，考量引道結構之穩定及安全，故必需於上下引西圳橋之引道設置擋土高度 4.24m 之擋土牆。承上述內容，擋土牆高度為符合現地條件設置，無法無條件降低擋土牆之高度。 3. 本工程堤後排水溝均採矩形溝設
--	--	--	--	---

				置，設計溝渠淨寬均為 70cm，全段溝深約為 70cm~100cm，故設計溝壁已為 L 型水泥牆，且溝深均已考量排水需求及出水高，故深度均足夠。本工程單側水溝溝壁厚度 (15cm)，鋼筋配置及其他安全性考量等均依「行政院公共工程委員會」排水工程基本圖設計，故安全性並無虞慮。
5	程武信	108 年 6 月 21 日	希望工程往後施工至裕民路，地號 1807。	本次所核定之經費尚足辦理本案範圍內治理工程，另有關台端希望工程往後施工至裕民路乙節，本府將後續提報爭取相關經費辦理。
6	呂禮德	108 年 6 月 21 日	1. 協議價購價格是否低估？ 2. 協議價購與後續強制徵收價格是否有差異？	1. 本府協議價購土地之價格，係依土地徵收條例第 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，故本案協議價購金額並無低估之情事。希望台端能同意價購，俾利工程順遂進行，以保護民眾生命財產安全。 2. 土地徵收條例第11條規定，協議價購不成，始得依本土地徵收條例申請徵收。至於被徵收土地之地價補償，依據土地徵收條例第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。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主
--	--	--	--	--

				管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。」是以，協議價購市價及徵收補償市價乃依據不同估價方法為之，其地價會有些微差異，亦有價格相同可能。
--	--	--	--	--

捌、 結論：

- 一、出席所有權人(利害關係人)所提意見，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，可以書面洽本府處理。
- 二、經協議結果，土地所有權人如因價格金額未能合致，致協議不成，或未出席協議會議者，視為協議不成立，基於工程需要，將依土地徵收條例等法令規定申請徵收。惟會後如所有權人同意前所訂價格讓售者，請於108年7月1日前出具協議價購同意書交予本府。如於會後對徵收有意見時，請於前開日期前，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，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

三、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、協議價購相關事項：

(一)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。

五、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。

六、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。

七、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(108 年 6 月 21 日上午 11 時)

舊頂埤頭大排出口段治理工程
 用地取得協議價購會議簽到簿
 108.06.21

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	
	技士	高毓博	
雲林縣政府地政處			
		鄭海島	
雲林縣二崙鄉公所	技士	蔡宗凱	
雲林縣西螺鎮公所			
歐亞不動產估價師 聯合事務所	黃永發	蔡建隆	陳柔穎 鍾士宏
貴賓			