

## 雲林縣地價及標準地價評議委員會 107 年第 6 次評議會會議紀錄

時間：107 年 12 月 5 日（星期三）下午 2 時 00 分

地點：本府第 1 辦公大樓第 1 會議室

主持人：丁主任委員彥哲（蘇委員瑞元代）

記錄：林融聖

出席(列)席單位及人員：詳簽到簿

### 壹、評議事項

#### 提案一

案由：有關「站區南側道路改善工程」用地徵收，土地所有權人陳恭仁君對其所有被徵收虎尾鎮北溪厝段 206-4、206-8、206-9 地號等 3 筆土地徵收補償市價偏低，不服查處結果再提異議乙案，擬依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，提請復議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 22 條第 3 項規定、本縣虎尾地政事務所 107 年 11 月 1 日虎地三字第 1070006079 號函及陳恭仁君 107 年 8 月 9 日異議書、107 年 10 月 8 日復議函辦理(附件 1)。
- 二、依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定：「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。…」及依土地徵收條例第 30 條：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…」(附件 2)、土地徵收補償市價查估辦法第 4 條：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」、同辦法第 10 條：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，…，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通

運輸…土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。…」、同辦法第 18 條：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。…」、同辦法第 20 條：「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。…」，合先敘明（附件 3）。

- 三、 本案市價查估作業，依土地徵收補償市價查估辦法第 3 條規定由本府工務處自行委託客觀不動產估價師事務所依前開辦法辦理查估市價，其估價基準日為 106 年 9 月 1 日。經查估後，虎尾鎮北溪厝段 206-4、206-8、206-9 地號等 3 筆土地徵收補償市價分別為 3,200 元、6,000 元、26,500 元/平方公尺。案經本縣地價及標準地價評議委員會 107 年第 1 次評議通過（附件 4），嗣經本府 107 年 7 月 16 日府地權一字第 1072711430A 號函公告徵收（公告期間自 107 年 7 月 17 日起至 107 年 8 月 16 日止）（附件 5）。公告期間異議人不服提出異議，經本府以 107 年 9 月 19 日府地權二字第 1072715951 號函覆在案（附件 6），惟因異議人仍不服查處再提異議。
- 四、 經查本案系爭土地係屬「站區南側道路改善工程」用地徵收之土地，使用分區分別為特定農業區交通用地、特定農業區農牧用地、特定農業區甲種建築用地；土地形狀皆為方形、地勢皆為平坦，臨路情形分別為單面臨街、雙面臨街、路角地。依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條之規定將虎尾鎮北溪厝段 206-4 地號土地劃設為 P002-00 地價區段、206-8 地號土地劃設為 P003-00 地價區段、206-9 地號土地劃設為 P006-00 地價區段，並依同辦法第 18 條規定分別選擇虎尾鎮北溪厝段 1980-1 地號、大屯子段 1009-2 地號、大屯子段 178-31 地號土地為該地價區段之比準地。依土地徵收補償市

價查估辦法第 6、7、13、17 條之規定辦理蒐集及選取竹圍子段 512-1 地號、大屯子段 740 地號；廉使南段 459、462 地號、牛埔子段 687-9、687-10 地號等 6 筆土地買賣實例為比較標的（案例蒐集期間為 105 年 9 月 2 日至 106 年 9 月 1 日）。按土地徵收補償市價查估辦法規定進行估價作業，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，估算系爭地宗地地價分別為每平方公尺 3,200 元、6,000 元、26,500 元。

五、本案估價基準日為 106 年 9 月 1 日，經查鄰近一年內實價登錄交易，與本案徵收市價相比並無偏低之情事。本查估作業係遵循內政部依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定之土地徵收補償市價查估辦法等相關規定辦理，經複核相關資料，其所推算之補償市價應屬合理。

六、檢附本案市價查估書表影本（附件 7）1 份供參。

復議代理人陳述意見摘要：

1. 有關本案同一路口，3 年前鄰地買賣價格高於估價師查估之徵收價格。
2. 本案受託代理人與雲林縣政府就本案內容進行交涉，並已提供相關證明文件或事實供參，請雲林縣政府答覆之。
3. 本案位屬轉角之十字路口土地，所有權人也願配合及支持政府辦理重大建設，於該土地有合法之建物及農地，所有權人希望政府協助將其合法建物遷移至農地上，惟縣府表示非屬可行，惟探究非都市土地使用管制規則尚有相關條文規定得以協助所有權人遷移，業已將規定轉知縣府。
4. 感謝主席讓我繼續聽取估價師之簡報說明及意見回覆內容，並得知本案詳細之查估過程。
5. 有關簡報第 14 頁所指建物，乃位於崇德國中外，屋頂屬竹管構造，尚無價值，惟客觀不動產估價師事務所指稱非屬素地成交案例，換

言之代表該建物非常有價值，但我認為該建物已無價值，且位於 3 間房子之中間，如欲興建亦需徵求鄰房之同意方得興建，否則將傷及鄰房，而本案之建物皆屬陳恭仁女士所有，興建土木無須徵得鄰房或鄰地之同意皆可動土興建，故在此強調簡報第 14 頁所指建物係屬無價值，故所提供之案例與本案相近，但僅單面臨 158 甲線，惟本案臨十字路，故不可拿此案例與之相比。

6. 本縣於農地買賣時，形狀大多屬長條型，若要買賣，應整筆交易，惟徵收僅就其部分，且從中切過，房屋僅剩 10 餘坪，已無法再建築使用，且其後方尚有自己之農地，希望政府可以將農地變更為建地供其建築使用，惟縣府不同意，且該徵收案施作完成後，該建物勢必首當其衝，成為路沖之地，鄰近成交案例（簡報第 14 頁所指未保存建物）僅單面臨街且其成交價高於本案路角地，況且本案尚可供營業使用，非屬農舍。

委員發言要點：(略)

客觀不動產估價師事務所回應：(略)

業務單位回應：(略)

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意：維持虎尾鎮北溪厝段 206-4、206-8、206-9 地號等 3 筆土地原市價查估價格分別為每平方公尺 3,200 元、6,000 元、26,500 元，故本案照案通過。

## 提案二

案由：有關「府番大排(出口段)治理工程」用地徵收，土地所有權人邵裕德君所有被徵收北港鎮新北段 558-1 地號土地（以下簡稱系爭土地），經依土地徵收條例第 22 條第 2 項規定查明，擬請准予更正市價查估結果，提請更正評議。

### 說明：

- 一、依據土地徵收條例第 22 條第 2 項規定（附件一）、邵裕德君 107 年 7 月 17 日陳情書（附件二）及歐亞不動產估價師聯合事務所 107 年 8 月 7 日歐估嘉字第 1070804 號函（附件三）辦理。
- 二、查本案市價查估作業，依土地徵收補償市價查估辦法第 3 條規定（附件四）由本府水利處自行委託歐亞不動產估價師聯合事務所（以下簡稱查估單位）依前開辦法辦理查估市價。經查估後系爭土地徵收補償市價為 2,700 元/㎡，查估結果，業經「本縣地價及標準地價評議委員會 107 年 2 月 26 日第 2 次會議」評議通過在案（附件五）。
- 三、惟系爭土地徵收補償市價（2,700 元/㎡）與協議價購金額（4,800 元/㎡）差距過大（附件二），經重新檢視後，系爭土地於用地變更為得徵收土地前之使用分區為「農業區、住宅區」，然查估單位於徵收市價查估時並未充分考量農業區與住宅區之面積比例範圍，且其兩者使用分區之價格落差甚大，應按其各分區之面積比例予以計算其價格，方符合系爭土地之合理徵收市價。
- 四、經重新檢視計算，系爭土地面積為 198.39 平方公尺，各分區面積依地籍圖套繪都市計畫圖推算，其中住宅區土地面積為 29.46 ㎡，農業區土地面積為 168.93 ㎡，按其系爭土地坐落地價區段推算其區段地價，故系爭土地經與比準地修正調整後，其坐落於住宅區(P013-00)之單價為 18,100 元/㎡、農業區(P021-00)之單價為 2,400 元/㎡，綜經計算後系爭土地之

評定市價擬修正為 4,800 元/m<sup>2</sup>，原評定市價為 2,700 元/m<sup>2</sup>，故提請更正評議（附件六）。

五、檢附本案原市價查估書表影本（附件七）及市價異動對照表（附件八）各 1 份供參。

委員發言要點：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意：北港鎮新北段 558-1 地號土地原評定市價為 2,700 元/m<sup>2</sup>，更正為 4,800 元/m<sup>2</sup>，故本案照案通過。

### 提案三

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「大湖口溪林子舊社堤段防災減災工程(四期)」108 年度預定用地徵收 1070901-99-007。

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林子段 689-2 地號等 16 筆及阿丹段 501-23 地號等 12 筆土地，共計 28 筆土地，面積 22,359.06 平方公尺，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：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

#### 提案四

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「大湖口溪南勢阿丹堤段防災減災工程」108 年度預定用地徵收 1070901-99-008。

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新安段 35-3 地號等 10 筆及林子段 3-8 地號等 29 筆土地，共計 39 筆土地，面積 29,827.88 平方公尺，經斗南地政事務所委託客觀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：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。



## 提案五

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「大湖口溪南勢阿丹堤段防災減災工程(二期)」108年度預定用地徵收 1070901-99-009。

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新安段 1250-1 地號等 21 筆土地，面積 28,160 平方公尺，經斗南地政事務所委託客觀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：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

## 提案六

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「大湖口溪南勢阿丹堤段加高加強工程」108 年度預定用地徵收 1070901-99-010。

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新安段 1207-2 地號等 18 筆土地，面積 14,978 平方公尺，經斗南地政事務所委託客觀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：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

## 提案七

案由：本府水利處辦理「平和滯洪池(放水路)工程」108年度預定用地徵收 1070901-99-011。

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，預計徵收範圍為虎尾鎮平和厝段 137-107 地號等 4 筆土地，面積 1,481 平方公尺，經需用土地人（本府水利處）自行委託客觀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：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

## 提案八

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「北港溪崩山堤段河道整理工程（一期）（雲林縣）」108年度預定用地徵收 1070901-99-012。

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，預計徵收範圍為水林鄉頂蔦松段 95-4 地號等 29 筆土地，面積 145,832 平方公尺，經北港地政事務所委託客觀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：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

### 提案九

案由：有關 108 年度「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」，因業務執行過程所列價格尚屬合理，部分作物補償價格甚已高於市場價格，擬沿用本（107）年度農林作物補償費查估基準，提請評議。

說明：檢附 108 年度雲林縣查估基準紙本乙份。

委員發言要點：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

## 提案十

案由：本縣各鄉鎮市辦理 108 年公告土地現值區段之劃分及區段地價，經依照平均地權條例第 46 條規定程序調查，並編製地價區段圖與現值評議表竣事，敬請評議。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 46 條規定辦理。
- 二、本縣 108 年度公告土地現值及公告地價區段地價查估作業說明會各地所分別於 107 年 10 月 12 日前辦理完畢，並於 107 年 11 月 19 日向地價及標準地價評議委員會作簡報。
- 三、依據平均地權條例第 40 條規定，公告土地現值不得低於一般正常交易價值之一定比例，應逐年調整接近至一般正常交易價格。另依內政部 104 年 8 月 28 日「改進 105 年公告土地現值及重新規定地價作業方式」會議結論：公告土地現值部分：本縣 105 年公告土地現值占一般正常交易價格比例不宜低於 9 成。108 年本縣公告土地現值經依相關作業規定辦理，調整後占一般正常交易價格百分比為 90.67%。
- 四、108 年度全縣地價區段經檢討後共計 6,864 個區段，公告土地現值未調整者計 5,058 個區段占 73.69%，上漲 1,657 個區段占 24.14%，下跌 149 個區段占 2.17%，現值總調整幅度為 1.28%（詳如附件一～二）。
- 五、108 年度調整後公告土地現值全縣最高地價為斗六市第 193 區段每平方公尺 176,000 元，位於斗六市大同路與愛國街間臨交叉路口土地；最低區段地價為四湖鄉第 205 區段每平方公尺 5 元，位於離島式基礎工業區內低於海平面超過 10 公尺之海域土地（詳如附件三）。

委員發言要點：(略)

業務單位回應：(略)

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員討論全數同意，照案通過。

貳、散會（下午 3 時 10 分）