

雲林縣地價及標準地價評議委員會 110 年第 4 次評議會議紀錄

壹、時間：110 年 11 月 19 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：本府第二辦公大樓二樓會議中心

參、主席：謝主任委員淑亞（黃委員凱達代）

紀錄：張詠瑀

肆、出席委員：

李委員明哲、黃委員朝國、張委員耀文、林委員士博、張委員江水、劉委員生泉、蘇委員琬婷、洪委員裕強、朱委員南玉、黃委員凱達、張委員永靖（洪科長梅菁代）、林委員長造（周科長太郎代）、吳委員芳銘（張技正芳銘代）

請假委員：

謝主任委員淑亞、曾副主任委員元煌、陳委員善翔

列席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、業務單位報告：

本次會議委員人數已達地價及標準地價評議委員會組織規程規定之人數；另本次會議因主任委員及副主任委員因不克出席，依地價及標準地價評議委員會組織規程第 5 條規定，請由出席委員互推 1 人代理主席。

陸、評議事項

提案一

案由：本府農業處辦理「111 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」。

說明：

- 一、明（111）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」，因查估基準已於 109 年度做調整，並經 109 年度地價及標準地價評議委員會第 3 次會議通過，今年度未有調整，擬沿用本（110）年度農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準，提請評議。

委員發言要點：無

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。

提案二

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「海豐崙溪出口段改善工程」111 年度預定用地徵收 1100901-99-001。

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(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗六市八德段 459 地號等 23 筆土地，面積 1.861275 公頃，經斗六地政事務所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，提請評議。

委員發言要點：

張江水委員：

有關本案查估的價格和流程沒有意見，不過要請教一下需地機關（經濟部水利署第五河川局），經查看資料，本案尚未完成協議價購，因徵收流程係先完成協議價購，協議價購不成後，再進到徵收程序，那今天市價徵收補償的價格，若經地價及標準地價評議委員會評定，請問經濟部水利署第五河川局要用何種價格與民眾做協議價購？

經濟部水利署第五河川局回覆：

謝謝委員的指教，經濟部水利署第五河川局報告，本局協議價購價格，第一，係依據內政部規定之市價；第二，係以地政事務所提供之市價；第三，係委託市價查估的公司來辦理市價查估所調查之市價；第四，係參考地價及標準地價評議委員會評定之徵收價格，從這四種價格採最高金額的價格，並依查估出來的不同價格做%數加成後為協議價購之價格。

張耀文委員：

請教客觀不動產估價師聯合事務所，本案比準地，位於斗六市八德段，是否有其他比較標的？因為徵收是強制性的，且八德段的價格應該再更好一點，是否可再蒐集對地主更有利的價格？

客觀不動產估價師聯合事務所回覆：

謝謝委員的指教，客觀不動產估價師聯合事務所報告，蒐集案例經法院判決下來需以半年為主，從這半年內的蒐集案例來看，我們選擇的此案例為價格最高的案例，那因為現況也是毗鄰河川，所以以目前查估方式估出來的價格，對農民來說，是相當不錯的價格，以上說明，謝謝。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。

提案三

案由：經濟部水利署第五河川局辦理「崙子溪溫厝角堤防改善工程」111 年度預定用地徵收 1100901-99-002。

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(經濟部水利署第五河川局)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重光段 355(1)地號等 32 筆土地，面積 3.861446 公頃，經斗南地政事務所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，提請評議。

委員發言要點：

張江水委員：

有關本案查估的價格和流程沒有意見，另外有一個建議，市價徵收或是協議價購的案件，建議須建立一個地價資料庫，每一個案件經過地價及標準地價評議委員會評定之後，就由需地機關辦理後續市價徵收或協議價購之價格行政作業，做完相關作業後，將價格提供予雲林縣政府地政處，這些資料，可做為市價徵收案件的參考，地政事務所也可做為辦理公告地價、公告土地現值的參考。

黃凱達主席：

建立地價資料庫，不管事在公部門角度，或是業界估價角度，對於各方面要做快速的調查是非常有幫助的，請問各委員是否支持張江水委員的提案，並交由業務單位做後續辦理的作業，請列入會議記錄。

劉生泉委員：

請問本案需地機關（經濟部水利署第五河川局），辦理協議價購時是否會將地價及標準地價評議委員會所評定之徵收價格告知民眾？另假設協議價購之價格與評定之徵收價格差異很大時，貴局是如何做處理呢？

經濟部水利署第五河川局回覆：

謝謝委員的指教，經濟部水利署第五河川局報告，本局於雲林縣每年的徵收案件有 7-8 件，以過去經驗來說，於大多案件以地價及標準地價評議委員會所評定之價格金額最高，那本局協議價購的價格係以評定出來的價格再做加成，所以不會有協議價購之價格與評定之徵收價格差異很大的情況，那民眾對於地價及標準地價評議委員會所評定之價格都可以接受。

朱南玉委員：

請教客觀不動產估價師聯合事務所，簡報第 17 頁，地價區段 P001 的左上角地號為 501，滿接近地價區段 P002，當初地價區段劃分的基準，為避免日後被徵收人會有比較的狀況，請再協助說明一下。

客觀不動產估價師聯合事務所回覆：

謝謝委員的指教，地價區段劃分之原則，以簡報 17 頁上的圖來看，本案劃了 2 個路線價區段，以鄰路地宗為原則，所以鄰 158 甲路劃為一個地價區段，西側鄰仁忠橋，也劃為一個地價區段，鄰到幹道的價格位於 2300~2500 元/m²；至於其他沒有鄰路的土地，價格位於 1300 元/m²上下。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員充分討論後全數同意，照案通過。

提案四

案由：111 年公告土地現值暨公告地價簡報(地價區段之劃分及各區段地價)

說明：

一、 法令依據：

地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 4 點規定：「地政機關根據平均地權條例第十五條或第四十六條規定提送本會評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送本會作為評議之參考。」

二、 平均地權條例第 15 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：1. 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。2. 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。3. 計算宗地單位地價。4. 公告及申報地價，其期限為三十日。5. 編造地價冊及總歸戶冊。」

三、 平均地權條例第 46 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」

四、 依上開條例規定，茲將本縣 110 年公告地價、公告土地現值調整情形分析：

（一）最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析：

1. 斗六地政事務所：

斗六市住宅區部分，斗六棒球場地區，新舊成屋交易熱絡；西平路住宅大樓與武陵街華廈一帶，因生活機能及可及性佳，市場交易熱絡；另埤口自辦市地重劃區已完工，區內交易成交價格呈上漲趨勢。商業區部分，以租賃為主，商業活動以斗六火車站附近及西市場較熱絡，地價呈穩定成長態。

工業區部分，竹圍子、石榴班、大北勢及斗六擴大等工業區，買賣案件主要位於斗六工業區服務中心附近一帶與科邨一路及科福一街新成屋交易，交易價量平穩，持續吸納外來人口至斗六就業及置產，帶動發展。位於都市邊緣之鄉村區乙建，交易熱絡，地價微幅上漲；農地買賣案件主要位於雲林科技大學以南附近一帶，整體農地交易量平價揚。

古坑鄉除古中街、文淵路與文學路附近陸續有新建案銷售，交易呈熱絡狀態，其餘地價皆無太大波動。

林內鄉住宅區、都市計畫外建築用地之交易，以中古屋買賣為主；在九芎村莊及後火車站新興路有新建案陸續興建中，另在復興村及林內鄉農會附近有新成屋交易，價格穩定成長，其餘地區地價無明顯異動。

莿桐鄉往甘厝中正路兩側萊爾富附近、埔子村新樹重劃區附近及南安段何厝庄公園西南側住宅區，建商已購地規劃新建案，另有零星中古屋及素地交易，地價呈微幅成長，其餘地區地價無明顯異動。

2. 虎尾地政事務所：

本鎮福民路與東興路一帶、德興市場與黃昏市場間、四維街、立新街及虎科大宿舍一帶土地，無論投資商機或居住便利性都較良好，不動產市價隨之上漲；另高鐵特定區房地產市場漸趨穩定，市價變動幅度不大；虎尾鎮都市計畫外建築用地陸續興建透天住宅型建案，地價呈微幅成長；農牧用地變更編定為特定目的事業用地案，地價作適度調整。土庫鎮都市計畫內土地近年來於學區內建商推出多案社區型或一般透天住宅等房價，不動產交易市場呈現量增價穩趨勢。褒忠鄉房地交易大多位於中正路巷子及埔姜街一帶，偏自住型之供需，不動產市場呈現量增價穩趨勢。

3. 斗南地政事務所：

斗南鎮除中古屋買賣外，新成屋交易分布於斗南夜市、新南里活動中心、斗南國小及莊敬街周邊；工業區部分因市地重劃整體開發，地價微幅上漲。大埤鄉房地交易大多位於大埤國中北面之住宅區新成屋，農業用地交易案例分佈尚稱平均且多為自用，價格平穩。

4. 西螺地政事務所：

西螺鎮住宅區部分，建案持續興建中，地價微幅上漲；商業區可開發土地已達飽和相對推案少，地價相對穩定；農地因受西螺果菜市場影響，農地交易尚屬活絡。二崙鄉屬農業鄉鎮，以農地交易居多，致農地價格維持平穩成長，另住宅區尚有建案推出，帶動地價些微上漲。崙背鄉建案陸續興建，帶動地價微幅上漲。

5. 北港地政事務所：

北港鎮中國醫藥大學辦理市地重劃外，元長、水林、四湖、口湖鄉等鄉鎮因無重大建設，故地價僅作微幅調整。

6. 臺西地政事務所：

麥寮鄉考量區域發展情況及比較同分區與各分區間相關因素之差異，地價作適度調整；消費者及建商已逐步擴展到都外的建地，地價部分微幅上漲。臺西鄉、東勢鄉主要靠農牧及養殖為生，為與毗鄰鄉鎮地價區段均衡作微幅調整。

(二) 地價調查、區段劃分、地價估計等作業情形及其他相關圖表：

1. 依內政部 110 年 8 月 24 日「研商辦理 111 年重新規定地價及公告土地現值作業會議紀錄」結論：(1)公告土地現值、公告地價核實反映一般正常交易價格變動情形；(2)提升地價均衡性，促進各所有權人賦稅公平；(3)與稅捐稽徵機關連繫，就調整方案分析稅負影響審慎評估。
2. 另本縣 111 年度公告土地現值擬調整幅度為 0.29%，公告土地現值占一般正常交易價格百分比為 90.73%；111 年度公告

地價擬調整幅度為 0.21%，公告地價占本期一般正常交易價格百分比為 25.53%。

3. 本縣 111 年度公告土地現值、公告地價調整作業說明會，分別於 6 所地政事務所召開完畢：10 月 5 日於斗六地政事務所、10 月 6 日於北港地政事務所、10 月 7 日於斗南及西螺地政事務所、10 月 8 日於虎尾及臺西地政事務所。
4. 本縣 6 所地政事務所 111 年度公告土地現值及公告地價調整情形：

*本縣 111 年度公告土地現值及公告地價

		調整狀況	區段數	%
111 年度公告 土地現值	1. 較上期調幅 0.29%	未調	6409	92.36
	2. 區段數 6939 個(較 上期增加 46 個)	上漲	489	7.05
		下跌	41	0.59
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.21%	未調	6398	92.2
	2. 區段數 6939 個	上漲	415	5.98
		下跌	125	1.8

(1) 斗六地政事務所

轄區：斗六、蔴桐、古坑、林內		調整狀況	區段數	%
111 年度公告 土地現值	1. 較上期調幅 0.43%	未調	1893	93.29
	2. 區段數 2029 個	上漲	123	16.49
		下跌	13	0.6
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.31%	未調	1983	97.73
	2. 區段數 2029 個	上漲	35	1.72
		下跌	11	0.54

(2) 斗南地政事務所

轄區：斗南、大埤		調整狀況	區段數	%
----------	--	------	-----	---

111 年度公告 土地現值	1. 較上期調幅 0.36% 2. 區段數 733 個	未調	647	88.26
		上漲	77	10.5
		下跌	9	1.22
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.14% 2. 區段數 733 個	未調	563	76.8
		上漲	92	12.55
		下跌	78	10.64

(3) 虎尾地政事務所

轄區：虎尾、土庫、褒忠		調整狀況	區段數	%
111 年度公告 土地現值	1. 較上期調幅 0.22% 2. 區段數 998 個	未調	878	87.97
		上漲	119	11.92
		下跌	1	0.1
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.11% 2. 區段數 998 個	未調	925	92.68
		上漲	70	7.01
		下跌	3	0.3

(4) 西螺地政事務所

轄區：西螺、二崙、崙背		調整狀況	區段數	%
111 年度公告 土地現值	1. 較上期調幅 0.23% 2. 區段數 855 個	未調	835	97.66
		上漲	19	2.22
		下跌	1	0.11
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.11% 2. 區段數 855 個	未調	831	97.19
		上漲	24	2.8
		下跌	0	0

(5) 北港地政事務所

轄區：北港、水林、元長、四湖、口湖		調整狀況	區段數	%
111 年度公告	1. 較上期調幅 0.11%	未調	1562	94.43

土地現值	2. 區段數 1654 個	上漲	76	4.59
		下跌	16	0.96
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.13%	未調	1560	94.31
	2. 區段數 1654 個	上漲	71	4.29
		下跌	23	1.39

(6) 臺西地政事務所

轄區：臺西、麥寮、東勢		調整狀況	區段數	%
111 年度公告 土地現值	1. 較上期調幅 0.17%	未調	593	88.50
	2. 區段數 670 個	上漲	76	11.34
		下跌	1	0.14
111 年度公告 地價	1. 較上期調幅 0.23%	未調	536	80
	2. 區段數 670 個	上漲	123	18.35
		下跌	11	1.64

* 本縣 110 年開發區調整情形

(1) 埤口自辦市地重劃區

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	23~24.2	52~76.5

(2) 斗六棒球場周邊

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	0	2.3~3.3
商業區	0	3

(3) 斗六社口區段徵收地區

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	0	2
商業區	0	0

(4) 雲林溪掀蓋周邊

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	0.5~2.8	0

(5) 斗南火車站周邊

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	0.58	0
商業區	0.41	1.36

(6) 虎尾高鐵特定區

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	0	0
商業區	0	0

(7) 中國醫藥大學市地重劃區

使用分區	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
住宅區	4.35	6.9
商業區	3.85	6.45

*本縣 111 年度主要工業區調整情形：

工業區名稱	公告土地現值調幅%	公告地價調幅%
斗六工業區(光復)	0	0
斗六工業區(光明)	0	0
雲林科技工業區-大北勢區 (科一、科二)	3	0
雲林科技工業區-竹圍子區 (絲織工業區)	0	0
雲林科技工業區-石榴班區	0	0
中科虎尾園區	0	0
六輕工業區(工業區丁建)	0	0

五、 相鄰鄉鎮市及市縣地價連繫：

本縣各相鄰鄉、鎮、市間，地價承辦人員均加強聯繫，訂定合理均衡之地價。參加毗鄰地區地價協調會各地政事務所與相鄰南投縣、彰化縣、嘉義縣間，參加毗鄰地區地價協調會加強聯繫，共定合理均衡地價。

- 六、檢附本縣 111 公告土地現值及地價漲跌幅覽表、公告土地現值最高(低)地價參考、公告土地現值與一般正常交易價、公告現值區段地價調整統計表、公告現值調整百分之 30 以上及新增區段說明書各 1 份

委員發言要點：

李明哲委員：

經查看公告地價、公告土地現值評議表，擬評現值皆略低於查估現值，請地政單位說明一下這是什麼樣的現象。

本縣西螺地政事務所回覆：

謝謝委員的指教，有關擬評現值主要係近一年度對縣內市價調查的結果，查估現值依據內政部的規定，要盡量達到市價的 9 成，所以查估現值與擬評現值依規定不會達百分之百，地價區段是面的概念，並非宗地的概念，那各地價區段會視各地價區段狀況逐年去追近市價。

張江水委員：

簡報 31 頁，111 年雲林科技工業區-大北勢區(科一、科二)公告土地現值擬為 6,900(元/m²)，雲林科技工業區-竹圍子區(絲織工業區)公告土地現值擬為 7,400(元/m²)，一般大北勢區的價格應會比竹圍子區的價格高，那這邊為何會有這樣的現象？另外，簡報 32 頁，111 年雲林科技工業區-大北勢區(科一、科二)公告地價擬為 1,200(元/m²)，雲林科技工業區-竹圍子區(絲織工業區)公告地價擬為 1,100(元/m²)，反過來公告地價的部份卻是大北勢區的價格比竹圍子區的價格高，請相關單位說明一下。

本縣斗六地政事務所回覆：

謝謝委員的指教，雲林科技工業區-大北勢區(科一、科二)工業區經過調

查，將公告土地現值由 6,700(元/m²)調整至 6,900(元/m²)，這部份或許還未達到市價的標準，但會逐年作調整使價格趨近於市價。另有關雲林科技工業區-竹圍子區(絲織工業區)公告地價，低於雲林科技工業區-大北勢區(科一、科二)公告地價，係因為竹圍子區的宗地面積都是比較大的，作一點點的調整，整體的調整比例會很高，為避免整體的調整幅度過大，目前仍維持現狀，未作調整。

張江水委員：

謝謝本縣斗六地政事務所的說明，在此認同如需做調整，就慢慢調整，突然大幅度的調整，恐會造成人民的負擔。另這邊肯定斗南地政事務所，貴地所調整的地價區段最多，上漲地價區段有 92 個區段，下修的地價區段有 78 個區段。

委員修正意見：

朱南玉委員：

在此肯定各地政事務所人員的用心跟努力，另於簡報第 18 頁，有關大埤鄉的調整幅度係大於全縣平均值的，用語的描述建議可以將「價格平穩」修改為「地價微幅上漲」。

林長造委員(周太郎科長代)：

簡報第 21 頁，有關臺西鄉及東勢鄉最近一期地價動態情形及影響地價主要因素，皆有「為與毗鄰鄉鎮地價區段均衡作微幅調整」用詞，微幅調整係調漲還是調降？另簡報第 33 頁六輕工業區調整情形，「又與相近之其他高污染產業相比」，雲林縣應只有六輕工業區係屬高污染產業，那簡報中係與哪些高污染產業相比？

臺西地政事務所回覆：

謝謝委員的指教，本案係針對臺西鄉、東勢鄉、麥寮鄉 3 個鄉鎮地價區段均衡作微幅調整，總調整幅度係上漲。另有關六輕工業區係屬高污染工業區，其他工業區，雲林科技工業區-大北勢區、雲林科技工業區-竹圍子區、斗六工業區不屬於高污染工業區，六輕工業區公告土地現值為：5000 元/m²，公告地

價 1800 元/m²，另有詢問鄰近彰化的彰濱工業區，橫跨 2 個地政事務所，和美地政事務所，公告土地現值 1900~2600 元/m²，公告地價 300~420 元/m²，擬漲 10 元/m²；鹿港地政事務所，公告土地現值 2000~3000 元/m²，公告地價 290~420 元/m²，擬漲 10 元/m²，相比起來六輕工業區的公告土地現值和公告地價皆較高。

決議：本案經出席委員充分討論後，依委員意見修正後通過。

柒、散會(下午 3 時 40 分)