

彰化縣地價及標準地價評議委員會 113 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：113 年 6 月 27 日(星期四)下午 3 時

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：陳副主任委員逸玲

紀錄：游升鉉

肆、出席人員：如簽到表

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：

地政處：本次會議共 3 個提案，第 1 案為評議花壇鄉、員林市等 2 鄉(市)徵收土地市價變動幅度一案；第 2 案為「彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場非都市土地變更為特定專用區(一般廢棄物回收清除處理設施使用)用地取得工程」用地徵收補償市價提請評議案；第 3 案為「和美鎮美寮路(彰 6 線)拓寬工程」用地徵收補償市價提請評議案，2 徵收案分別於 113 年 4 月 25 日及 113 年 6 月 17 日完成預審。

柒、提案討論：

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：本縣彰化、員林地政事務所】

案由一：為評議花壇鄉、員林市等 2 鄉(市)徵收土地市價變動幅度一案，請審議。

說 明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第 27、30 條規定辦理。
- 二、土地徵收條例第 30 條第 3 項規定：「各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 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。」另依土地徵收補償市價查估辦法第 30 條規定：「依第 27 條計算土地市價變動幅度結果應於每年 6 月底前送交地價評議委員會評定，於 7 月前提供需用土地人，作為 7 月至 12 月間調整徵收補償地價之依據。」
- 三、另依據前開辦法第 27 條第 2 項規定：「前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉(鎮、市、區)為單位，並得將地價變動情形相近之鄉(鎮、市、區)合併計算；鄉(鎮、市、區)內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」本次評議以鄉、鎮、市為單位，需評議市價變動幅度計有花壇鄉、員林市等 2 鄉(市)，因評議徵

收土地市價後，需用土地人尚未於6月底前完成徵收作業，致需評議市價變動幅度作為調整補償市價之依據。

四、本次徵收土地市價變動幅度計算基期為112年3月2日至112年9月1日，現期為112年9月2日至113年3月1日，擬評市價變動幅度為花壇鄉100.41%及員林市100.21%。

五、檢附上開鄉鎮徵收土地市價變動幅度計算表（含評議表）1份。

六、業務單位報告：略

辦法：徵收土地市價變動幅度提請評議通過後，據以作為調整徵收補償地價。

決議：本案經委員充分討論後，同意照擬評市價變動幅度通過。

提案單位：彰化縣政府（需用土地人：彰化市公所）

【查估單位：天翼不動產估價師事務所】

案由二：為彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場非都市土地變更為特定專用區（一般廢棄物回收清除處理設施使用）用地取得工程徵收補償市價提請評議案，請審議。

說明：

一、依據土地徵收條例第30條與土地徵收補償市價查估辦法（以下簡稱查估辦法）規定辦理。

二、本案徵收範圍：本次工程用地徵收範圍為彰化市○○段○○地號等9筆土地，屬山坡地保育區農牧用地，徵收面積為8,811.1 m²。本案估價基準日為113年3月1日，於今(113)年4月25日召開評議前審查會議，查估單位依據預審委員意見修正報告書後，市價查估情形如下，評議結果，作為需用土地人於113年底前辦理土地徵收市價補償依據。

三、市價查估情形：

（一）地價區段劃設：

本案將徵收用地依查估辦法第10條第1項劃分地價區段，劃設為P001-00區段。

（二）買賣實例蒐集期間：

依查估辦法第17條第2項規定：「前項估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則。估價基準日為3月1日者，案例蒐集期間以前一年9

月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。」，同條第 3 項規定：「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」，因 112 年 9 月 2 日至 113 年 3 月 1 日具替代性之買賣實例較少，故本案實例蒐集期間放寬至估價基準日前一年內，蒐集期間為 112 年 3 月 2 日至 113 年 3 月 1 日。

(三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定，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。故本案於 P001-00 地價區段選取彰化市○○段○○地號作為比準地，並選取使用分區相同或類似且性質相當之 2 件適當案例，依查估辦法第 19 條規定查估彰化市○○段○○地號比準地地價為每平方公尺新臺幣○○元。

(四)預定徵收土地宗地市價：

查估辦法第 20 條第 1 項規定，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。徵收用地據此分別給定單價。預為試算土地徵收總費用約為新臺幣○○元。

四、檢附彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場非都市土地變更為特定專用區(一般廢棄物回收清除處理設施使用)用地取得工程徵收補償市價查估報告書(含評議表)1份。

委員意見略述：略

辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：彰化市○○段○○地號等 9 筆土地，宗地擬評市價分別為○○元/m²(詳見評議表 P.23)。本案經委員充分討論後，同意照擬評市價通過。

提案單位：彰化縣政府(需用土地人：本府工務處)

【查估單位：精豐不動產估價師事務所】

案由三：為和美鎮美寮路(彰 6 線)拓寬工程徵收補償市價提請評議案，請審議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條與土地徵收補償市價查估辦法(以下簡稱查估辦法)規定辦理。
- 二、本案徵收範圍：本徵收用地範圍為和美鎮○○段○○地號等共計 173 筆土地(宗地流水號共 152 宗)，徵收面積合計為 1 萬 3,900.64 m²。本案估價基準日為 113 年 3 月 1 日，於今(113)年 6 月 17 日召開評議前審查會議，查估單位依據預審委員意見修正報告書後，市價查估情形如下，評議結果，作為需用土地人於 113 年底辦理土地徵收市價補償依據。

三、市價查估情形：

(一)地價區段劃設：

本案依查估辦法第 10 條第 1 項規定，將本徵收範圍依其「地價相近、地段相連、情況相同或相近」等原則劃分為 10 個地價區段，分別編號為 P001-00、P001-01、P002-00、P003-00、P003-01、P003-02、P003-03、P004-00、P004-01 及 P004-02。

(二)買賣實例蒐集期間：

依查估辦法第 17 條第 2 項規定：「前項估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。」，同條第 3 項規定：「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」，因 112 年 9 月 2 日至 113 年 3 月 1 日具替代性之買賣實例不足，故本案實例蒐集期間放寬至估價基準日前一年內，蒐集期間為 112 年 3 月 2 日至 113 年 3 月 1 日。

(三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定：「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。」。各比準地選取及查估地價如下：

- 1、P001-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0009】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。

- 2、P001-01 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0006】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 3、P002-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0034】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 4、P003-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0044】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 5、P003-01 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0050】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 6、P003-02 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0048】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 7、P003-03 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0078】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 8、P004-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0113】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 9、P004-01 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0114】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 10、P004-02 地價區段選取○○段○○地號等 3 筆【宗地流水號 0151】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。

(四)預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 20 條第 1 項規定，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。本案和美鎮○○段○○地號等 173 筆土地查估市價為○○元/m²，預為試算土地徵收總費用為○○元。

四、檢附和美鎮美寮路(彰 6 線)道路拓寬工程徵收補償市價查估報告書(含評議表) 1 份。

委員意見略述：略

辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：和美鎮○○段○○地號等 173 筆土地，宗地擬評市價為○○元/m²（詳見評議表 P. 146~P. 153）。本案經委員充分討論後，同意照擬評市價通過。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 3 時 35 分