

彰化縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 1 次會議紀錄(節本)

壹、時間：112 年 7 月 7 日下午 2 時 0 分

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：林主任委員田富

紀錄：游升鏞

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、業務單位報告

地政處：本次會議共 4 個提案，第 1 案為「貓羅溪縣庄(一)堤段防災減災工程」用地徵收補償費復議案提請評議案；第 2 案為「東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890)西湖至瓦礫路段新建工程(非都市土地)」用地徵收補償費復議案提請評議案，復議案進行程序依序為請異議人進場、宣讀提案內容、查估單位簡報、再請異議人陳述意見，經委員詢答後請異議人離席，再進行個案討論及決議。第 3 案為「東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890)西湖至瓦礫路段新建工程(都市計畫土地)」用地徵收補償市價提請評議案；第 4 案為「東彰道路南延段新闢工程(都市計畫土地)」用地徵收補償市價提請評議案，該 2 案業於 112 年 6 月 6 日完成預審。

柒、提案討論

第一案(提案單位：彰化縣政府(地政處地權科)【查估單位：卓越不動產估價師事務所】)

案由：經濟部水利署第三河川局辦理「貓羅溪縣庄(一)堤段防災減災工程」用地徵收，有關張○○異議坐落本縣芬園鄉○○段○○地號等 2 筆土地徵收補償費一案，因不服本府異議查處情形，提請復議。

說明：

- 一、依據異議人 111 年 11 月 11 日異議書(附件 1)、111 年 11 月 30 日復議書(附件 2)、112 年 1 月 6 日申請參加訴願函(附件 3)、內政部 112 年 1 月 18 日台內訴字第 1120430056 號函(附件 4)

及異議人 112 年 3 月 6 日異議(復議)理由書(補充 112.03.06)(附件 5)暨土地徵收條例第 22 條規定辦理。

二、本案土地為經濟部水利署第三河川局辦理「貓羅溪縣庄(一)堤段防災減災工程」用地，徵收異議人張○○所有本縣芬園鄉○○段○○地號等 2 筆土地，該用地經內政部 111 年 10 月 18 日台內地字第 1110266511 號函核准徵收(附件 6)，並由本府以 111 年 11 月 3 日府地權字第 1110423508 號公告徵收(附件 7)，公告期間自中華民國 111 年 11 月 4 日起至中華民國 111 年 12 月 5 日止。

異議人因土地徵收補償價額低於協議價購價額，於前開公告期間內 111 年 11 月 11 日向本府提出異議(同附件 1)，案經本府以 111 年 11 月 23 日府地權字第 1110452994 號函查處在案(附件 8)，異議人不服本府查處結果，於 111 年 11 月 30 日申請復議(同附件 2)，另於本府召開本縣地價及標準地價評議委員會復議前，於 112 年 3 月 6 日以書面補充異議及復議內容(同附件 5)，本案符合土地徵收條例第 22 條第 2 及 3 項規定，爰依地價及標準地價評議委員會組織規程第 3 條第 6 款規定提請復議。

三、異議人 111 年 11 月 11 日異議書(附件 1)、111 年 11 月 30 日復議書(附件 2)，陳述意見如下：

「…可議之處在於協議價購比準地與徵收價購比準地為何兩者不同？所稱不動產估價師為何？為何選取不同標的進行比準？有無任何公信力？…有關協議價購之價格日期訂定於 108 年 3 月 11 日…本人謹獲悉協議價購最後期限為 111 年 4 月 7 日…有關協議價購之價格日期及彰化縣政府地價評議委員會 110 年 11 月 19 日審議，時序已違反土地徵收條例第 30 條規定…未能窺見其案例蒐集期間為何…公告期滿 30 日最晚時點為 111 年 12 月 5 日，回推其估價基準日可能 111 年 9 月 1 日，即使寬限為前 1 年，亦僅止於 110 年 9 月 1 日以後，並非公告所載 109 年 9 月 2 日至 110 年 9 月 1 日，已逾 2 年之久，明顯與法未符。是以聲請復議。」

業經本府查處結果略述如下：

(一) 本案地價查估程序如下：

- 1、地價區段劃設說明：本案地價區段之劃設係就勘估標的範圍內地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地，將勘估標的全區劃設為同一區段 P001-00 地價區段內。
- 2、比準地選取說明：依土地徵收補償市價查估辦法（以下稱查估辦法）第 18 條規定，本案比準地係選取徵收土地範圍內具代表性之土地，且與比較標的間之個別條件、區域條件差異程度較小、替代性較高者為優，本案選取○○段○○地號作為本案之比準地。
- 3、比較標的選取說明：比較法估算過程中，需採用三筆同一供需圈內與標的性質、臨路條件、開發使用效益相當之買賣實例做為本案之比較標的。本案地價基準日為 110 年 9 月 1 日，依查估辦法第 17 條規定蒐集 109 年 9 月 2 日至 110 年 9 月 1 日間同一供需圈內特定農業區農牧用地買賣成交案例，從中分別選取圳墘段 387 地號、圳墘段 261 地號、嘉北段 1432 地號作為比較標的 1~3。
- 4、徵收補償價格決定：本案依據同一供需圈內之近鄰地區特定農業區農牧用地交易實例價格，並考量比準地與比較標的間有關交易日期、交易情況、區域條件及個別條件等影響價格因素差異，經比較、分析及調整，推定比準地價格，再以比準地價格為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件等個別因素調整後，推估地價區段內其餘土地宗地市價，異議人土地○○段○○地號徵收補償金額為○, ○○○平方公尺。
- 5、徵收市價變動幅度調整：本案評議徵收土地市價(查估基準日 110 年 9 月 1 日)，需評議市價變動幅度做為調整補償市價之依據，按芬園鄉 111 年市價變動幅度(本縣地評會 111 年第 3 次會議評定為 100.58%)調整徵收補償價格，異議人土地○○段○○地號經調整後補償地價為○, ○○○元/平方公尺。

(二) 有關「協議價購之價格日期訂定於 108 年 3 月 11 日...本人謹獲悉協議價購最後期限為 111 年 4 月 7 日」部分，說明如

下：

- 1、 協議價購考量勘估標的多為未臨路或臨接 4 公尺寬以下道路之特定農業區農牧用地、水利用地、交通用地、特定目的事業用地，而同一供需圈內查無相同分區之地買賣實例，故蒐集 106 年 1 月至 108 年 2 月臨接 10 公尺寬道路以下之特定農區農牧用地買賣實例，其價格約為 2,000~6,000 元/m²。
- 2、 另重新檢視同一供需圈內 109 年 9 月至 110 年 9 月臨接 10 公尺寬道路以下之特定農業區農牧用地買賣實例，其價格約為 2,500~6,200 元/m²，相關說明如下表所示：

順序	案例蒐集期間	買賣實例正常價格區間(元/m ²)
1	106 年 1 月~108 年 2 月	2,000~6,000
2	109 年 9 月~110 年 9 月	2,500~6,200

- 3、 經蒐集與價格日期相近之同一供需圈內正常交易之買賣實例價格市場行情，與近年來範圍內之特定農業區農牧用地買賣實例正常價格並無顯著之漲幅。

(三) 有關「...可議之處在於協議價購比準地與徵收價購比準地為何兩者不同？所稱不動產估價師為何？為何選取不同標的進行比準？有無任何公信力？...」部分，說明如下：

- 1、 本案土地徵收補償費由需地機關委託經國家高等考試及格之不動產估價師辦理查估作業，並依據查估辦法規定辦理市價評估作業，另查估作業成果請由本縣土地徵收補償市價查估作業預審小組辦理預審作業，查估單位依據前開審查相關修正意見檢討改正後，始將修正後查估成果提送本縣地價及標準地價評議委員會評議並通過在案，相關查估作業均依標準流程並符合法令規定，尚無違誤，先予敘明。

本案比準地選取原則依查估辦法規定，選取預定徵收土地宗地中具代表性之土地，且與比較標的間之個別條件、區域條件差異程度較小、替代性較高者為優，考量協議價購當時選取之比準地（○○段○○地號）已同意協議價購，故於徵收補償階段並無納入預定徵收土地宗地清冊，因此本案重新檢視並選取範圍內具替代性之比準地（○○段○○地號），另經交易日期、交易情況、區域及個別因素適當調整，應屬妥適。

四、異議人 112 年 3 月 6 日異議(復議)理由書補充陳述意見如下：

(一) 「事實一：彰化縣政府所提供本人之『彰化縣政府及彰化縣地價評議委員會 110 年第 5 次會議紀錄』影印資料內容顯然違反『地價及標準地價評議委員會評議會作業規範』第 8 點應行紀錄之規定且違反資訊公開法規定。」。

本府處理情形如下：本府業以 112 年 3 月 23 日府地價字第 1120098406 號函送異議人本縣地價及標準地價評議委員會 110 年第 5 次及 111 第 3 次會議紀錄在案。

(二) 「事實二：經濟部水利署第三河川局所提送之不動產調查報告書欠缺內政部 101 年 6 月 26 日台內地字第 1010224419 號令訂定發布之各項書表及 103 年 11 月 14 日台內地字第 1031302454 號令、104 年 1 月 30 日台內地字第 10413006727 號令修正發布，定自 104 年 3 月 1 日施行法定之『買賣實例調查估價表』，彰化縣政府不查(察)竟然提送 110 年第 5 次地價評議委員會審查。」

本府查處結果略述如下：

1. 本案估價基準日為 110 年 9 月 1 日，依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條(以下簡稱查估辦法)規定，案例蒐集期間以 110 年 3 月 2 日至 110 年 9 月 1 日為原則，惟前開案例蒐集期間內成交案例較少且無適當案例，故依同條第 3 項規定，放寬案例蒐集期間至估價基準日前一年內，以 109 年 9 月 2 日至 110 年

9月1日為買賣實例蒐集期間，本案於期間內蒐集之買賣實例，不論採用或不採用之買賣實例均有製作「買賣實例調查估價表」並敘明其採用或不採用理由。

- 2.有關事實二、(六)項，所陳『經濟部水利署第三河川局截至今日，都沒有回覆本人的申請……顯然欠缺或完成不存在「買賣實例調查估價表」』一節：經濟部水利署第三河川局業於112年2月16日水三產字第11250005220號函已明確敘明『本局提送彰化縣政府地價及標準地價評議委員會之「不動產估價報告書」副本電子檔案內「買賣實例調查表資料」計26頁，檔案應用複製費用共計新臺幣52元整，請臺端持本函並備身分證明文件，至本局確認資料後繳款並取件』，故所陳內容顯與事實相悖。
- 3.另「徵收土地宗地市價清冊」係用以將評定之預定徵收地區內各比宗地市價提供原報送需用土地人即經濟部水利署第三河川局，故於土地徵收補償市價查估報告書內並不會出現此表。

(三)「事實三：彰化縣政府違法審查通過之『貓羅溪縣庄(一)堤段防災減災工程-影響農業用地個別因素評價基準明細表』其主要項目與細項與土地徵收補償市價查估作業手冊附件10表5-4影響地價區域因素分析明細表(農業用地)主要項目及修正細項不符。」

本府查處結果略述如下：

- 1.經查本案土地徵收補償市價查估報告書之表5-4影響地價區域因素分析明細表(農業用地)，其價格評估過程有考量土地使用管制之都市計畫(內、外)、使用分區(使用地類別)；交通運輸之接近聚落之程度、接近運銷中心程度、接近消費市場程度、區段內道路規劃及闢建程度；自然條件之日照、風勢、地勢、傾斜度、排水之良否、土質；土地改良之農地改良(耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防

砂、堤防)或其他改良；公共建設之電力資源、產業用水及設施；特殊設施之電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度、殯葬設施之有無及接近程度、廢棄物處理設施之有無及接近程度；環境汙染之水汙染、噪音汙染、廢氣汙染、廢棄物汙染等之有無及接近程度；其他影響因素，其各項區域影響因素均與查估作業手冊規定相符。

- 2.查估作業手冊之附件 13 表 6 徵收土地宗地市價估計表，其表格下方文字敘述係予查估單位填寫表格之作業說明，並非法定查估作業格式之規定，故無填寫之必要。
- 3.依查估辦法第 18 條規定，本案選取一筆適當之 P001-00 地價區段之比準地；查估辦法第 19 條規定略以：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。...三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」即查估作業手冊之附件 12 表 4 比較法調查估價表之填寫及作業；查估辦法第 20 條規定略以：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，...，依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。...」即查估作業手冊之附件 13 表 6 徵收土地宗地市價估計表之填寫及作業，其各項調整項目係依影響地價個別因素評價基準表(農業用地)之最大影響範圍內調整。

(四) 「事實四：彰化縣政府及彰化縣地價評議委員會未依法辦理『貓羅溪縣庄(一)堤段防災減災工程』徵收土地及改良物-徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。並且顯然違反『地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範』第 8 點應行紀錄之規定。」

本府查處結果略述如下：

- 1.依據土地徵收條例第 30 條第 3 項及查估辦法第 30 條規定，應按芬園鄉 111 年市價變動幅度(本縣地評會 111 年第 3 次會議評定為 100.58%)調整徵收補償價格。依查估辦法第 27 條第 2 項規定略以：「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...」，查估辦法第 30 條規定：「二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」，市價變動幅度應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，而非個案需送交地價評議委員會評定進行市價變動幅度之價格調整。
- 2.依施行細則第 30 條規定略以：「...，徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。」，故本案徵收市價查估報告書之價格基準日係為 110 年 9 月 1 日，並係經彰化縣地價及標準評議委員會 110 年第 5 次會議評議通過在案，後按芬園鄉 111 年市價變動幅度(本縣地評會 111 年第 3 次會議評定為 100.58%)調整徵收補償價格為當期市價。

(五) 「事實五：彰化縣政府違法審查通之『貓羅溪縣庄(一)堤段防災減災工程-徵收土地宗地市價估計表』因比準地現況事實為○○段○○地號，被既(舊)有堤防穿越，可耕地面積約 3/4 在堤防內，約 1/4 含堤防及河道，其主要項目與細項與差異率嚴重錯誤影響本人權益。」

本府查處結果略述如下：

- 1.有關本案市價查估報告書之徵收土地宗地市價估計表，均完整符合查估作業手冊之附件 13 表 6 徵收土地宗地市價估計表之填寫及作業。

- 2.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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」，考量 P001-00 地價區段內現況部分為河道，部分為農業使用，就具代表性之土地選取 P001-00 地價區段內之○○段○○地號作為本案比準地，應屬妥適。
- 3.依土地徵收補償市價查估辦法、土地徵收補償市價查估作業手冊，表 6 徵收土地宗地市價估計表及影響地價個別因素評價基準表(農業用地)與表 5-4 影響地價區域因素分析明細表(農業用地)並無相互對比之關係，故本案查估作業並無違誤。
- 4.本案表 6 徵收土地宗地市價估計表，係由需用土地人(需地機關)提供之宗地個別因素清冊後填載，各宗土地之條件均係以完整土地情形及現況條件判定之，後再以影響地價個別因素評價基準表(農業用地)(並非表 5-4)進行調整之，經重新檢視本案查估作業並無違誤。

五、綜上論結，本案查估作業均依標準流程及符合法令規定並無違誤，異議人陳述意見為無理由，原查估補償之處分應屬妥適。

卓越不動產估價師事務所簡報：略(詳附件簡報)。

異議人陳述意見及委員意見略述：

異議人張○○：

- 1、因只提供 5 分鐘陳述時間沒辦法講，所以之前有提供書面資料，書面資料內容剛剛大約都有帶到。
- 2、簡報單位說內政部所定清冊不一定要參考、使用，我不認同。
- 3、比準地上有堤防、溪床，為何納入比準；我去對照徵收計畫書內之航照圖確實有經過這筆地，其規劃範圍亦有經過這筆地，所以他拿水溝做比準地時就未將此條件納入。
- 4、周遭交易有 6,300~6,600 元/平方公尺，結果他以水利用地做為比準地，且水利用地內約 1/4 為堤防、溪床，我們的土地是農牧用地，還有修築田埂，結果我們的土地竟比水利用地價格還低，我不能認同。

○委員○○：異議人主張的比準地為水利用地且在堤防內，他的土地為

可耕地，為何比出來較比準地價格低，請查估單位說明答覆。

卓越不動產估價師事務所：當時於比準地查估時有考量部分土地位於河道，有針對部分土地屬低窪情形，向下修正 2.5%；因比準地現況為鄰 3 公尺農路，異議人土地屬非鄰路情形，大約修正 5~6%，比準地雖部分位於河道，但因面積很大不太影響整體使用狀況，故雖有向下修正，但鄰路條件向上修正，所以比準地價格高於異議人土地價格。

○委員○○：比準地為水利用地，其餘三塊為農牧用地，價格約○,○○○~○,○○○元/平方公尺，水利用地價格比農牧用地價格高，沒辦法說服。

卓越不動產估價師事務所：特定農業區農牧用地及特定農業區水利用地在調整上有做修正，調整幅度為-2.5%，預定徵收範圍內農牧用地及水利用地使用現況皆相同，故僅修正 2.5%。另 3 個成交實例約○,○○○~○,○○○元/平方公尺，經分析其因鄰路狀況較優致價格較高。

○委員○○：徵收的土地皆為農牧用地為何選取水利用地做為比準地。
卓越不動產估價師事務所：徵收用地範圍內有農牧用地、水利用地、交通用地及做鐵塔使用之特定目的事業用地，因全區土地皆做農業使用，選取比準地時經考量使用現況皆一樣，故選取宗地條件、鄰路條件適中的土地作為比準地，農牧用地、水利用地、交通用地之差異皆有於調整明細表做修正。

○委員○○：異議人書面資料內有 1 筆公家機關協議價購 2 萬多元/平方公尺，其提出資訊是否正確，有無特殊情形。

卓越不動產估價師事務所：異議人提供的資訊中農牧用地價格較高者，經調查為包含未登記建物或有特殊交易情形。

經濟部水利署第三河川局：異議人書面資料內之實例單價 2 萬多元/平方公尺經向彰化地政事務所查證係屬誤繕，之前已函復異議人。

擬處意見：本案異議人所有坐落本縣芬園鄉○○段○○地號等 2 筆土地，其補償費經查處結果維持原查估情形，爰擬仍維持原查估補償之處分。

決議：會議中聽取復議人意見及查估單位說明，經委員充分討論後查估並無違誤，維持原查估補償之處分。

第二案(提案單位：彰化縣政府(地政處地權科)【查估單位：卓越不動產估價師事務所】)

案由：交通部公路總局辦理「東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890) 西湖至瓦磘路段新建工程(非都市土地)」用地徵收，有關黃○○君異議坐落本縣埔鹽鄉○○段○○地號土地地價及土地改良物徵收補償費一案，因不服本府異議查處情形，提請復議。

說明：

一、依據異議人黃○○君(下稱異議人)111 年 11 月 24 日異議書(附件 1)、112 年 1 月 18 日復議書(附件 2)暨土地徵收條例第 22 條規定辦理。。

二、本案土地為交通部公路總局辦理「東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890) 西湖至瓦磘路段新建工程(非都市土地)」用地，徵收異議人所有本縣埔鹽鄉○○段○○地號土地及土地改良物，該用地經內政部 111 年 10 月 27 日台內地字第 1110266638 號函核准徵收(附件 3)，並由本府以 111 年 11 月 14 府地權字第 1110439613 號公告徵收(附件 4)，公告期間自民國 111 年 11 月 15 日起至民國 111 年 12 月 14 日止(計 30 天)。異議人於 111 年 11 月 24 日因土地及土地改良物徵收補償費過低向本府提出異議，案經本府查處並經 111 年 12 月 9 日府地權字第 1110479202 號函復在案(附件 5)，惟異議人於 112 年 1 月 18 日以書面表示不服查處結果，本案乃依土地徵收條例第 22 條第 2 項、地價及標準地價評議委員會組織規程第 3 條第 6 款規定提請地評會復議。

三、異議人陳述意見如下：

「交通部公路總局辦理「東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890) 西湖至瓦磘路段新建工程，所有土地及土地改良物，位於上開工程用地範圍內，我黃○○本人(彰化縣埔鹽鄉○○段○○地號)因東西向快速公路 76 線土地徵收補償費非常不滿意」。

四、業經本府查處結果略述如下：

- (一)有關本案徵收補償市價查估係依據「土地徵收補償市價查估辦法」(以下簡稱查估辦法)第3條規定委由不動產估價師辦理查估，合先敘明。
- (二)有關異議書所提，本府就本案地價評定過程及地上物補償費用價格形成說明如下：
1. 旨揭市價查估之估價基準日為111年3月1日，案例蒐集期間為110年3月2日至111年3月1日，作業單位係依規定於期間內蒐集案例辦理查估作業，並提經本縣地價及標準地價評議委員會評議通過在案。
 2. 經查異議人土地埔鹽鄉○○段○○地號為非都市土地之特定農業區農牧用地，案經客觀考量現地使用管制、出入交通、土地利用等影響地價因素後，依查估辦法第10條將其劃屬P007-00號地價區段。
 3. 次依查估辦法第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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」、查估辦法第19條第1、2項規定略以：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。…三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」案經客觀考量區段內土地之性質及條件後，選取埔鹽鄉○○段○○地號做為P007-00地價區段內之比準地。
 4. 經查異議人地上物拆遷補償費用，係依據本府公告「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例暨彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」予以核實查估，並經本府審查暨公告徵收在案。
- 五、綜上，本案土地徵收補償市價之評估選取埔鹽鄉○○段○○地號做為P007-00地價區段內之比準地，係依查估辦法第17條第2項規定，蒐集同一供需圈內之買賣實例，並剔除同法第7條應不予採用情形之交易案例，經選取110年3月2日至111年3月1日同一供

需圈內之買賣實例並列舉共 18 筆，其中臨 12 公尺寬以上道路之土地買賣價格坐落於新臺幣 5,000~7,400 元/m²區間內選取與比準地具替代性之買賣實例作為比較標的，並經過情況因素、期日因素、區域因素及個別因素等影響價格因素調整後，得出新臺幣○,○○○元/m²作為本案 P007-00 地價區段之比準地價格，並以比準地價格為基準，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各宗土地價值，故本案(埔鹽鄉○○段○○地號)土地徵收補償市價評估價格新臺幣○,○○○元/m²，其詳細推估及調整過程詳影響地價區域因素分析明細表(農業用地)、比較法調查估價表、徵收土地宗地市價估計表(附件 6)，故本案地價及地上物拆遷補償費用，應屬妥適，並無違誤。

卓越不動產估價師事務所簡報：略(詳附件簡報)。

異議人陳述意見及委員意見略述：

異議人黃○○：

1、賠償金額與銀行估價單價差太多，銀行估價可貸 1,650 萬。

2、徵收造成工廠門前被切開無法上下貨，卡車無法出入，說無營業損失，要自己找資料佐證。

○委員○○：異議人陳述土地上有工廠，請求營業損失要有營利事業登記、合法工廠，陳情書無這些資料，能否補充。

異議人黃○○：與土地所有權人為夫妻，是我出資登記於現所有權人名下。工廠原為建倉庫，須大卡車出入上下貨。

○○委員○○：土地何時購買。

異議人黃○○：土地為 102 年購買，住家部分 105 年合法申請，105 年農舍禁建，剛好 105 年完成工廠，所以其為舊有廠房，因法規規定要 5 年才能申請門牌，不是我不願意合法。

○委員○○：請估價單位說明回覆。

異議人黃○○：估價單位當時有去，他們說他們是公務員沒有辦法，已經盡力了，要我們自己去找。

○委員○○：請估價單位先說明。

卓越不動產估價師事務所：土地改良物部分有分合法及非合法工廠，目前地上物查估係依據彰化縣政府公告之「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」，於價格日期當時視其是否合法情形辦理建築物補償費及營業損失補償，如異議人所述因當時工廠尚未登記合法，故補償費無法如異議人所希望之補償金額。

○委員○○：建築物之長寬、面積、樓層等為何。

異議人黃睿毅：為2層樓，17米寬，10米長。

交通部公路總局：異議人所提之建物，本徵收案未使用到建築物部分，僅使用到農田部分，故其建物未在工程範圍內。本案地上物係針對徵收範圍內之田埂、擋土牆等設施做查估，工廠及建物均未在徵收範圍內，故未做該部分之查估。

○委員○○：需地機關未使用到有建築物的地方，不會拆到房子。

異議人黃○○：不會拆到房子但門口被擋死了。

○委員○○：需地單位的工程如果影響到出入應該會幫忙做引道。

交通部公路總局：其現有出入口不在工程這邊，未影響到現有出入。

異議人黃○○：銀行能貸款到1,650萬，目前金額才賠1,200多萬。

溪湖地政事務所：1,650萬是整筆土地嗎。

異議人黃○○：對，整筆土地能辦1,650萬，是六成而已。

○委員○○：1,650萬是否有含地上建物。

異議人黃○○：當時未含建物。

○委員○○：何時貸款。

異議人黃○○：102年。擋土牆、魚池、回填土花了200~300萬，他們要賠幾十萬，現在物價漲那麼兇，不合理。

卓越不動產估價師事務所：有到現場進行丈量，仍係依據彰化縣政府公告之「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理。

○委員○○：土地改良物部分如異議人能提出證據，因不像建築物會折舊，土地改良物是否無折舊問題。

交通部公路總局：依土地徵收條例土地改良物應有合法證明，因異議人無法提出合法證明故無法合法查估。

○委員○○：能否以航照圖調到若干年前無填土低窪的狀況及現在有填土的狀況，解決土地改良的部分。價格不滿意部分，貸款是否有共同擔保地號等情況，應好好回應。

擬處意見：本案異議人所有坐落本縣埔鹽鄉○○段○○地號土地，其補償費經查處結果維持原查估情形，爰擬仍維持原查估補償之處分。

決議：會議中聽取復議人意見及查估單位說明，經委員充分討論後查估並無違誤，維持原查估補償之處分。

第三案(提案單位：彰化縣政府(地政處地價科)【查估單位：卓越不動產

估價師事務所】)

案由：為東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890)西湖至瓦磘路段新建工程(都市計畫土地)用地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埔鹽鄉○○段○○地號等 8 筆土地。屬公共設施保留地，土地徵收面積為 2,286.00 m²，長度約 4 公里(全案)。本案估價基準日為 112 年 3 月 1 日，於今(112)年 6 月 6 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 112 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：

- 1、本案因屬都市計畫範圍內公共設施保留地，按查估辦法第 20 條規定「依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫」。
- 2、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 8 個地價區段。
- 3、勘估標的全區劃設 P001-00、P002-00、P003-00 等 3 個地價區段；毗鄰之土地則劃設為 P004-00、P005-00、P006-00、P007-00、P008-00 等 5 個地價區段。

(二) 買賣實例蒐集期間：

- 1、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 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。另同條第 3 項規定：案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前 1 年內。
- 2、本案由於 111.09.02 至 112.03.01 日期內適當買賣實例數量不足，故本案案例蒐集期限放寬至估價基準日前 1 年內辦理。

(三) 比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定，比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取，故本案於 P004-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地、P005-00 地價

區段選取○○段○○地號作為比準地、P006-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地、P007-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地、P008-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地，並分別選取使用分區相同或類似且性質相當之 1 件適當案例，依查估辦法第 19 條規定查估○○段○○地號(P004-00)比準地地價為每平方公尺○○,○○○元、○○段○○地號(P005-00)比準地地價為每平方公尺○,○○○元、○○段○○地號(P006-00)比準地地價為每平方公尺○,○○○元、○○段○○地號(P007-00)比準地地價為每平方公尺○,○○○元、○○段○○地號(P008-00)比準地地價為每平方公尺○,○○○元。

(四) 預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 20 條第 1 項，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，詳後附評議表。故預為試算土地徵收總費用約為○,○○○,○○○元。

四、檢附東西向快速公路台 76 線(16K+607-20K+890)西湖至瓦礫路段新建工程(都市計畫土地)用地徵收補償市價查估報告書(含評議表)1份。

卓越不動產估價師事務所簡報：略(詳附件簡報)。

擬處意見：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：埔鹽鄉○○段○○地號等 8 筆土地，宗地擬評市價分別為○,○○○、○,○○○元/m²(詳見評議表 P.44)。本案委員同意照擬評市價通過。

第四案(提案單位：彰化縣政府(地政處地價科)【查估單位：卓越不動產估價師事務所】)

案由：為東彰道路南延段新闢工程(都市計畫土地)用地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二水鄉○○段○○地號等 3 筆土地。屬公共設施保留地，土地徵收面積為 198.13 m²。本案估價基準日為 112 年 3 月 1 日，於今(112)年 6 月 6 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 112 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：

- 1、本案因屬都市計畫範圍內公共設施保留地，按查估辦法第 20 條規定「依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫」。
- 2、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 5 個地價區段。
- 3、勘估標的全區劃設 P001-00、P002-00 二個地價區段；毗鄰之土地則劃設為 P003-00、P004-00、P005-00 等三個地價區段。

(二) 買賣實例蒐集期間：

- 1、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 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。另同條第 3 項規定：案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前 1 年內。
- 2、本案由於 111.09.02 至 112.03.01 日期內適當買賣實例數量不足，故本案案例蒐集期限放寬至估價基準日前一年內辦理。

(三) 比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定，比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取，故本案於 P003-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地、P005-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地，並分別選取使用分區相同或類似且性質相當之 1 件適當案例，依查估辦法第 19 條規定查估○○段○○地號(P003-00)比準地地價為每平方公尺○,○○○元、○○段○○地號(P005-00)比準地地價為每平方公尺○○,○○○元。

(四) 預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 20 條第 1 項，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，詳後附評議表。故預為試算土地徵收總費用約為○,○○○,○○○元。

四、檢附東彰道路南延段新闢工程(都市計畫土地)用地徵收補償市價查估報告書(含評議表)1份。

卓越不動產估價師事務所簡報：略(詳附件簡報)。

擬處意見：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：二水鄉○○段○○地號等3筆土地，宗地擬評市價分別為○,○○○、○○,○○○元/m²(詳見評議表P.33)。本案委員同意照擬評市價通過。

捌、散會(下午3時30分)