

花蓮縣地價及標準地價評議委員會

112年第2次會議紀錄(節本)

壹、時間：112年6月20日（星期二）上午9時30分

貳、地點：本府大簡報室

參、出席委員：應到委員16人，出席委員10，請假6人。（詳如簽到表）

肆、列席單位及人員：詳簽到表

伍、主席：顏新章主任委員

紀錄：李美玲

陸、討論提案：

第一案案由：

訴願人○○○君對於本府公告徵收其所有本縣○○鄉○○○段○○○地號土地之徵收補償地價提起訴願案，經內政部訴願決定原處分撤銷，於三個月內由原處分機關另為適法處分，茲再就土地徵收補償地價提請復議。（提案單位：花蓮縣政府地政處）

業務單位說明：

本案前經本府於111年12月7日提請本縣111年第3次地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）復議，決議維持本縣111年第1次及第2次地評會評定結果，亦即原補償價格為每平方公尺新臺幣1,700元，市價變動幅度為100.63%，惟訴願人不服復議結果，提起訴願。

訴願案經內政部訴願審議委員會（下稱訴願會）決定重點概述如下：

- （一）本件原處分機關就案例蒐集期間之買賣實例未依據土地徵收補償市價查估辦法第6條第1項後段規定「逐筆」、「全部」確實填寫調查估價表，其查估程序難謂適法，地評會基於此不完整事實基礎下作成評定結

果，決議系爭土地維持原補償價格，原處分即有違誤，應予撤銷，於三個月內由原處分機關另為適法之處分。

- (二) 訴願人主張系爭土地已非一般農牧用地之使用價值，卻以農牧用地低價徵收，按系爭土地確實為山坡地保育區農牧用地，原處分機關據以農牧用地辦理查估要無違誤。

討論情形綜整如下：

- (一) 本案經內政部訴願委員會決定「原處分撤銷，於三個月內由原處分機關另為適法之處分。」，縣府僅補填全部買賣實例調查估價表，此方式是否合於適法之處分？
- (二) 訴願人不服系爭土地徵收價額提出異議，能否再另請估價師重新查估，供本會委員酌參。
- (三) 本件經訴願委員會決定，原處分撤銷，不宜再由原委託估價師查估，是否另請估價師重新估價為宜。
- (四) 系爭土地確實為農牧用地，當時評定以協議價購價額為徵收補償市價，目前買賣實例調查估價表總表已蒐集69件的案例，多數為協議價購且為最高價格，如需重新查估，再蒐集適當之實例並不多，相對調整價格的空間也非常有限。

決議：由本府委任不動產估價師重新辦理查估系爭土地之徵收補償市價，本案保留。

第二案案由：

○○○君等人對於本府公告徵收渠等所有本縣○○鄉○○○段○○○地號等14筆土地提出異議，並不服本府查處情形一

案，提請復議。(提案單位：花蓮政府地政處)

本案復議人之復議理由：

渠等土地與同屬台 9 線旁之段○○(每平方公尺 2,100 元)及同○○鄉○○段(每平方公尺 2,100 元)協議價格差距甚大，所屬地段土地為「富麗米」及東里村的「御皇米」的產地，如同○○段也是它們的產地，為何徵收價格差距如此之大！

本府辦理土地徵收補償市價查估結果：

本案土地徵收補償市價查估作業係由需地機關(公路總局)委託本縣合法開業之不○○動產估價師事務所辦理查估，查估基準日為 111 年 9 月 1 日。本府於 112 年 2 月 7 日提交本縣 112 年第 1 次地評會評定案地徵收市價農牧用地為每平方公尺 1,300~1,400 元、甲種建築用地為每平方公尺 1 萬 300 元。

異議人等陳述意見：

(一) 北端○○段及南端○○段皆補償每平方公尺 2,100 元，惟獨○○段補償每平方公尺 1,300 元，本段也是面臨台 9 線公路，條件也不差於南北段，為何價格差距如此大。另○○段○○○地號上建築物之樑柱部分被徵收，如果拆除後該建築物相當危險。

(二) 玉里、東里、吳江都是同一生活圈，南北段補償每平方公尺 2,100 元，本路段亦該有同等價額之補償。

討論情形綜整如下：

(一) 北端○○段台 9 線○○至○○道路拓寬工程，經 112 年第 1 次地評會評定通過每平方公尺 2,100 元，公路總局於今(112)年 4 月間報送內政部尚未核准徵收；另毗連本案(○○至○○段)北端○○至○○段，經 111 年第 1 次地評會評定通過每平方公尺 1,300 元。南端○○至○○段尚在協議價購階段，特定農業區農牧

用地協議價格每平方公尺 2,100 元；○○至○○段已徵收完竣，經 110 年地評會評定通過每平方公尺 1,200~1,400 元。

(二) 土地徵收之補償價格依市價查估辦法規定辦理查估市價，本案徵收區位與○○鎮○○段及○○鄉○○段協議價購區域因素及土地個別因素具有差異性，估價基準日及選取之買賣實例亦不相同，查估之法令依據亦有別，依規定不得比照他區協議價購金額辦理徵收補償。

(三) 異議人提出比照○○段每平方公尺 2,100 元之區位，與本案距離非常遠且地價區段差異性甚大。

(四) 本路段分為○○至○○段及○○至○○段辦理用地取得，二案經地評會評定通過徵收補償市價均為每平方公尺 1,300 元，通過○○大橋台 9 線公路與○○自行車道間雖相隔不遠，但是道路高低差之差距約 10 公尺，以致該路段地價偏低之原因。本案當時協議價購金額每平方公尺 1,300 元，擬評徵收市價未達每平方公尺 1,300 元，經地評會評定通以協議價購評定為徵收補償市價，採孰高價格。

決議：出席委員全體同意，維持原評議結果。

第三案案由：

花東地區鐵路雙軌電氣化計畫（花蓮縣光復鄉非都市土地）土地徵收補償市價評議案。（提案單位：交通部鐵道局）

決議：出席委員全體同意，以徵收市價與協議價購市價二者，採孰高價格為本次徵收市價，修正通過。

第四案案由：

花東地區鐵路雙軌電氣化計畫（花蓮縣玉里鎮非都市土地）
土地徵收補償市價評議案。（提案單位：交通部鐵道局）

決議：出席委員全體同意，以徵收市價與協議價購市價二者，採孰高價格為本次徵收市價，修正通過。

第五案案由：

花東地區鐵路雙軌電氣化計畫（花蓮縣富里鄉非都市土地）
土地徵收補償市價評議案。（提案單位：交通部鐵道局）

決議：出席委員全體同意，以徵收市價與協議價購市價二者，採孰高價格為本次徵收市價，修正通過。

第六案案由：

「台11甲線3K+900東富田橋改建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：交通部公路總局第四區養護工程處）

決議：出席委員全體同意，以徵收市價與協議價購市價二者，採孰高價格為本次徵收市價，修正通過。

第七案案由：

「台9線303K+000~308K+000（東里至東竹段）道路拓寬工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：交通部公路總局蘇花公路改善工程處）

決議：出席委員全體同意，以徵收市價與協議價購市價二者，採孰高價格為本次徵收市價，修正通過。

第八案案由：

「台9線280K+730~282K+100（三民聚落段）道路拓寬工程」
土地徵收補償市價評議案。（提案單位：交通部公路總局蘇
花公路改善工程處）

決議：出席委員全體同意，以徵收市價與協議價購市價二
者，採孰高價格為本次徵收市價，修正通過。

第九案案由：

評議本縣112年土地徵收補償市價變動幅度。（提案單位：花
蓮縣政府地政處）

決議：以徵收案用地所在行政區之變動幅度決議，照案通
過。

柒、臨時動議：無

捌、散會：上午11時50分。