

花蓮縣地價及標準地價評議委員會 113 年第 3 次會議紀錄(節本)

壹、時間：113 年 12 月 12 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：花蓮縣政府大簡報室

參、主席：顏新章主任委員

紀錄：呂貞儀

肆、出席委員：顏新章主任委員、張淑茹委員、王明朝委員、張書銘委員、陳榮孝委員、林武順委員、徐世麗委員、林輝雄委員、呂玉枝委員。

請假委員：饒忠副主任委員、廖紫舒委員、劉燕湖委員、賴宛秀委員、陳淑雯委員。

（註：本會置委員 14 人，提案一及提案四出席委員 9 人，提案三出席委員 8 人、迴避委員 1 人，上述提案出席委員皆已過本會委員之半數，另提案二由需地機關撤回，無需評議。）

伍、列席機關(單位)及人員：詳簽到表

陸、提案討論：

提案一：花蓮縣政府為辦理「縣 193 線三棧至七星潭路段安全景觀道路拓寬新闢工程」，擬申請徵收本縣新城鄉山廣段○地號等○筆土地，茲就徵收土地市價查估案，提請評議。

說明：

- 一、按土地徵收條例第 30 條第 1 項及第 2 項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平

均市價補償其地價(第 1 項)。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之(第 2 項)」。

二、本案擬申請徵收土地，其使用分區及使用編定包括一般農業區之交通用地及農牧用地，土地市價查估作業相關書表詳如會議資料。

決議：

一、本提案各筆土地擬評之徵收補償市價，經查估單位簡報及說明，並經出席委員充分討論後，出席委員全數同意照案通過。

二、因本提案各筆土地評定之徵收補償市價，相較需地機關先前與土地所有權人辦理協議價購時之金額為低，為充分保障土地所有權人權益，建議需地機關能以先前協議價購之金額再辦理一次價購程序。

提案二：花蓮縣政府為辦理「無尾溪排水第三期治理工程(1K+456~1K+702)」，擬申請徵收本縣玉里鎮源城段○地號等○筆土地，茲就徵收土地市價查估案，提請評議。

說明：茲因本提案原預定申請徵收之土地，需地機關(本府建設處水利科)已全部完成協議價購取得，並以本府 113 年 12 月 9 日府建水字第 1130178761 號書函撤回提案，爰本提案無需進行評議徵收市價。

提案三：交通部公路局為辦理「台 23 線 5K+735 永豐大橋改建及 3K+200 二號橋路段拓寬工程」，擬申請徵收本縣富里鄉鰲溪段○地號及蚊子洞段○地號等○筆土地，茲就徵

收土地市價查估案，提請評議。

- 一、說明：如提案一(略)
- 二、本案擬申請徵收土地，其使用分區及使用編定包括河山坡地保育區之農牧用地、交通用地、暫未編定土地、丙種建築用地，土地市價查估作業相關書表詳如會議資料。

決議：

- 一、本提案各筆土地擬評之徵收補償市價，經查估單位簡報及說明，並經出席委員充分討論後，出席委員全數同意照案通過。
- 二、因本提案各筆土地評定之徵收補償市價，相較需地機關先前與土地所有權人辦理協議價購時之金額為低，為充分保障土地所有權人權益，建議需地機關能以先前協議價購之金額再辦理一次價購程序。

提案四：評議花蓮縣 114 年期各鄉、鎮、市平均地權土地各地價區段公告土地現值。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 46 條等規定辦理。
- 二、本縣轄區內約 50 萬餘筆土地，面積總計約 44 萬餘公頃，劃分為 6,279 個地價區段。
- 三、本次地價調查作業期間，經本縣各地政事務所調查轄區內實價登錄、都市地區地價指數、地價基準地等相關市場資訊適度反映於一般正常交易價格之查估及調整作業，除依「公告土地現值占一般正常交易價格之 9 成」為原則查計全縣各地價區段公告土地現值之區段地價外，尚有參考內政部「大量估價作業系統」所產製之相關數據檢視區段

地價之均衡性。嗣經本府彙整各地政事務所相關統計資料，全縣 114 年公告土地現值總額較 113 年期微幅上漲 0.55%，公告土地現值占一般正常交易價格之百分比為 90.27%，謹提請評議。

委員發言要點：

委員 1：首先感謝業務單位提供很完整的統計資料跟簡報說明，有幾個問題想請教業務單位：

- 1、參考地價基準地部分：本縣所設置之基準點總計 65 個，所在公告土地現值之地價區段總計 77 個，是否有跨地價區段情形？
- 2、參考大量估價作業系統參考數據部分：「一般正常交易價格」與「系統拆分價格」比值大於 4 是如何計算？
- 3、一般正常交易價格調整情形的地價區段數量與公告土地現值不同原因？

業務單位說明：

- 1、地價基準地確實有部分土地因為有跨地價區段之情形，因此所呈現之地價區段數量會多於基準地設置點數。
- 2、大量估價作業系統係將 114 年所蒐集之買賣實例進行房地拆分計算出土地單價後，再與地所估計 113 年期之一般正常交易價格做比較。
- 3、因每個地價區段公告土地現值占一般正常交易價格之百分比略有不同，有的地價區段於 114 年期可能不需要調整公告土地現值，有的地價區段可能需要調整，因此兩者數據會略有差異。

委員 2、3：由於本縣今年有較多天災地變，就這個部分是否需要
做考量？

業務單位說明：

由於 114 年期公告土地現值作業調查買賣實例之期間為 112 年 9 月 2 日至 113 年 9 月 1 日，經各地所調查結果，交易量雖略有減少，惟交易價格並未下跌，且相關調整依法係以客觀事實作判斷，尚非以主觀立場作認定，或許天災地變這個部分是可以朝稅賦減免的方向做進一步討論，公告土地現值之調整作業仍需以不動產交易市場長期趨勢為之。

委員 4：公告土地現值建議仍宜採循序漸進之方式調整，避免未來景氣轉好，調整幅度過大，民眾反彈可能會更大。

委員 5：本縣 114 年期公告土地現值調整幅度在全國來說，應該是算小的，如委員 4 所述，循序漸進調整民眾接受度比較高，且地價稅是明年 11 月才開徵，屆時可再觀察景氣。

委員 6：明年沒有調整公告地價，對於民眾的地價稅是沒有影響的，公告土地現值的調整，對於沒有移轉土地的民眾也沒有影響，且農地移轉是可以依法申請不課徵土地增值稅、公共設施保留地之移轉亦有免徵之規定。

委員 7：其實花蓮不動產市場的行情還是往上的趨勢，而且有不少土地的市價超過公告土地現值的二倍至三倍，天災可能導致短期交易量有減少之情形，但價格沒有明顯下跌，且業務單位已朝向科學化作法，考量地價調整的公平性及合理性，微幅調整 114 年期公告土地現值應該是可以接受的，如果都不調整，之後地價可能會被扭曲。

委員 8：今天會議所評議的公告土地現值，在稅賦的角度是機會稅、移轉稅，土地有贈與或買賣才需要繳納相關稅賦，就人民稅賦的考量，地價稅才是關鍵，因為地價稅是持有稅，明年在評議公告地價時建議審慎考量。

主席：感謝各位委員提供各種專業意見，因多數民眾對於公告土地現值等地價調整作業較不了解，未來再請業務單位能跟民眾說明清楚相關差異性。

決議：本案經全體出席委員充分討論後，照案通過。

柒、臨時動議：

提案一、○○○委員建議未來召開地價評議委員會時，以平板電腦提供委員地價評議資料之可行性，提請討論。

決議：業務單位將參考委員意見依實務執行情形及資訊安全等因素評估本提案之可行性。

捌、散會：同日下午 4 時 00 分。