

生活圈道路交通系統建設計畫(公路系統)6年(111-116年)計畫－
宜25線(2K+080~3K+803)拓寬改善工程(水路移設)用地取得協議價購
會會議紀錄

壹、開會時間:114年08月04日(星期一)上午10時

貳、開會地點:宜蘭縣五結鄉公所三樓禮堂
(宜蘭縣五結鄉五結路二段343號)

參、主持人:林組長文楨
紀錄:何元瑄

肆、出席單位及人員:詳如簽到簿

伍、土地所有權人及利害關係人:詳如簽到簿

陸、說明事項

一、主持人報告

首先非常感謝各所有權人(繼承人)撥冗蒞臨參加本次會議,本次會議係本署為辦理「生活圈道路交通系統建設計畫(公路系統)6年(111-116)計畫」-宜25線(2K+080~3K+803)拓寬改善工程(水路移設)用地而召開之協議會,本署已將各項協議內容隨同本次開會通知單一併寄送給各位,希望各所有權人(繼承人)惠予配合與支持。如果各位願意以其他方式提供工程所需土地,也可以在會議中提出,本署將考量相關法令及現實狀況,竭誠與您協議。另各位對於本項工程或協議內容有任何的意見,歡迎在會議中提出。

二、用地取得協議內容

詳如會議通知單所附之用地取得協議會說明資料。

三、用地取得協議方式:

「協議價購」係本署申請徵收土地或土地改良物前,委請不動產估價師查估市場正常交易價格後,先行與各所有權人(繼承人)就未來徵收標的,以協議價購方式取得之法定行為,本工程用地除以協議價購方式取得外,其他取得方式分析如下:

- (一)設定地上權:因本工程係屬永久使用地面之水利事業,且非穿越性質,為配合工程施工及整體需要,故本案用地不宜以設定地上權方式取得。

- (二)租賃：因本工程係屬永久使用之公共建設，為利工程施工及整體管理維護需要，故本案用地不宜以租賃方式取得。
- (三)聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本工程未來係作為公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，且涉及資金籌措等技術問題，依工程屬性不適合聯合開發。
- (四)捐贈或無償提供使用：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍視土地所有權人意願主動提出，本署樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
- (五)公私有土地交換（以地易地）：本署目前經管之土地係屬公務或公共用土地，依相關法令規定及現實狀況，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地方式，尚無從辦理。
- (六)徵收方式以外，其他適宜之用地取得方式：並無先例。

本工程係屬永久使用地面之水利事業，故其他取得方式，如設定地上權、租賃、聯合開發、公私有土地交換等，經評估為不可行。

四、 協議價購說明：

(一) 協議市價查估說明：

1. 土地徵收條例第11條第1項前段規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」所稱市價，指市場正常交易價格。

2. 土地市價部分：

本案土地市價資訊之取得，係依內政部101年12月11日台內地字第1010373546號函示，由不動產估價師參考政府公開資訊(如實價登錄)及不動產仲介之相關交易資料，按區域條件(含土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染)及個別條件(含宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件)等因素比較分析；案例選取原則以區域條件、個別條件相似度較高與交易時間較為接近之案例做比較，訂定本次協議價格。

3. 改良物價格部分：

- (1) 建築改良物之補償價格：由不動產估價師按協議當時該建築改良物之重建價格估定之。
- (2) 農作改良物之補償價格：按農作改良物於協議時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。農作改良物之補償價格，由本署自行估定之。

五、 協議價購程序說明：

- (一) 依內政部101年9月22日台內地字第1010303131號令：「依土地徵收條例第11條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第42條第3項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第1項免徵土地增值稅規定。」
 - (二) 土地產權移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅、房屋稅等一切稅費)由賣方(土地所有權人)負擔，辦理土地所有權移轉所發生之登記費用、用地分割暨分筆登記費用、印花稅、契稅及代書費由買方(本署)負擔。
 - (三) 本署於辦理所有權移轉登記及點交驗收完竣後3個月內，通知領取補償價款，並一次付清。
 - (四) 作業程序：
 1. 雙方協商合意及記錄。
 2. 雙方簽訂買賣契約。
 3. 向轄區財政稅務局辦理土地稅查欠並申報土地增值稅。
 4. 辦理所有權移轉及申報實價登錄。
 5. 給付價款。
- 六、 各所有權人(繼承人)有協議價購意願者，可於協議會現場繳交同意書，未於現場表示同意者，得於114年09月10日前，提出協議價購申請，本署將續辦協議價購程序，另行通知辦理買賣契約簽訂時間，待土地所有權人會同本署辦妥所有權移轉登記，並於領取協議價購款項後，即終止對該土地及土地改良物一切權利義務。
- 七、 各所有權人(繼承人)如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為利建設之遂行，本署將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵

收相關規定摘要說明如下：

- (一) 協議不成時依法辦理後續徵收之程序〈辦理徵收之原因事實及法規依據〉：

土地徵收條例第 11 條第 1 項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及土地改良物徵收。

- (二) 徵收補償標準：

1. 地價補償：依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。

2. 改良物補償：

(1) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物之補償，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。建築改良物之補償，由本署會同有關機關估定之。

(2) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，農作改良物之補償，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。農作改良物之補償費，由本署自行估定之。

3. 其他徵收補償規定，請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定。

- (三) 公告徵收期滿後發價：

1. 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之。但依土地徵收條例第 22 條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。

2. 被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。

3. 直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起3個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾15年未領取之補償費，歸屬國庫。

（四）所有權人得行使之權利：

1. 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本署嗣後依法辦理徵收有意見者，請於114年09月10日前，依據行政程序法第105條規定，以書面向該管直轄市或縣〈市〉主管機關提出事實上及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。
2. 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第22條規定，權利關係人對於徵收公告事項有異議者，得於公告期限內向該管直轄市或縣〈市〉主管機關以書面提出。該管直轄市或縣〈市〉主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣〈市〉主管機關提出異議，該管直轄市或縣〈市〉主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣〈市〉主管機關得提請地價評議委員復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
3. 所有權人如認為徵收土地之殘餘部分有面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分有不能為相當之使用情形之一者，依土地徵收條例第8條規定，得於徵收公告之日起1年內向該管直轄市或縣〈市〉主管機關以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

柒、本次協議價購會民意代表、土地所有權人及利害關係人發言之意

見整理及說明回覆：

編號	陳述意見人	陳述意見內容	回應及處理結果
1	簡松樹議員	1. 協購價格應使用面臨五結中路的實價登錄交易案例，而非使用面臨非五結中路且位於較內側道路的交易案例，價格較適當。 2. 五結中路兩側土地價格存在差異，建議調整。 3. 若地上物僅極少部分位於拆除範圍內，是否可免拆，建議大家與縣政府進一步協商。	1. 感謝議員寶貴意見，經查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，取得 113 年 2 月至 114 年 2 月之交易價格資料，且排除特殊影響價格之情形後(急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易、受債權債務關係影響之交易、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、拍賣、公有土地標讓售、受迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易、與法定用途不符之交易、其他特殊交易)無面臨五結中路之交易案例，故搜尋其他近鄰地區及類似地區替代性高之買賣實例作為本案評估之基礎，本工程協議價購土地價格之估價係遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會所頒布之相關規定，經綜合評估分析後，訂定範圍內各宗地之協議價購市價。 2. 本案參考「內政部不動產交易實價查詢服務網」之實價

編號	陳述意見人	陳述意見內容	回應及處理結果
			登錄資訊等資料，蒐集周邊農地及甲、乙種建築用地買賣案例，按區域條件(含土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染)及個別條件(含宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件)等影響土地交易價格因素比較分析，並依各宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等因素之優劣差異，評估各宗地協議價格，因各宗土地個別條件存在差異(如臨路情形、土地形狀、接近條件等)，故查估各宗土地市價時會因宗地本身價格形成條件差異價格有所不同。 3. 本案道路範圍，考量拆遷、區域排水等影響並已選用私有土地、建築改良物面積最少之方案，工程範圍儘量利用公有土地，將私有土地取得範圍降至最小，確有徵收沿線私有土地之必要，且用地範圍已達必要最小限度範圍。
2	五結鄉鄉長沈德茂	土地坐落於大吉村及五結村，協議價購價格存在差異。建議除非地目不同，否則應將價格調整接近，縮小各宗土地間的地價差距。	本案參考「內政部不動產交易實價查詢服務網」之實價登錄資訊等資料，蒐集周邊農地及甲種建築用地買賣案例，按區域條件(含土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染)及個別條件(含宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件)等影響土地交易價格因素比較分析，並依各宗

編號	陳述意見人	陳述意見內容	回應及處理結果
			地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等因素之優劣差異，評估各宗地協議價格，因各宗土地個別條件存在差異(如臨路情形、土地形狀、接近條件等)，故查估各宗土地市價時會因宗地本身價格形成條件差異價格有所不同。
3	林益風民意代表	1. 地上物位於拆除線內約 6、7 公分，若不接受補償金不拆，是否需向政府申請承租該部分？ 2. 希望工程單位在施工時，如拆除線畫設至地上物範圍，若可避免拆除，則儘量避開，因拆除費用通常高於補償費用。	感謝代表寶貴意見，本案道路範圍，考量拆遷、區域排水等影響並已選用私有土地、建築改良物面積最少之方案，工程範圍儘量利用公有土地，將私有土地取得範圍降至最小，確有徵收沿線私有土地之必要，且用地範圍已達必要最小限度範圍，故考量工程施工之必要性，仍須拆除用地範圍內之地上物。
4	林義剛議員(林振芳代理)	1. 本計畫預計於 116 年完工，建議以 116 年度公告地價為基準進行評估。 2. 建議污水系統可延伸接至高速公路周邊範圍。	1. 感謝議員寶貴意見，依土地徵收條例第 11 條規定須以當期之市價作為協議價格，故本案以當期之市價作為本案協議價購價格。 2. 本工程範圍外之汙水系統將函轉知相關單位辦理評估。
5	林○義	拓寬測量未連絡地主，不知要如何拆除及應拆至何處。	本署 114 年 8 月 20 日辦理本案土地改良物複估作業，並說明拆除範圍。
6	林○娟(林○程代理)	國民二段與大吉二段土地僅隔一條道路，兩地彼此相對，但協議價購價格差異過大。	本案參考「內政部不動產交易實價查詢服務網」之實價登錄資訊等資料，蒐集周邊農地及種建築用地買賣案例，按區域條件(含土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染)及個別條件(含宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件)等影響土地交易價格因素比較分析，並依各宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等因素之優劣差異，評估各宗

編號	陳述意見人	陳述意見內容	回應及處理結果
			地協議價格，因各宗土地個別條件存在差異(如臨路情形、土地形狀、接近條件等)，故查估各宗土地市價時會因宗地本身價格形成條件差異價格有所不同。
7	曾○祿	地價與公告現值差太多。	1. 經查大吉一段 472 地號位於「宜 25 線(2K+080~3K+803)拓寬改善工程」及水路移設，2 案工程範圍內，會議中發言內容由此統一回復，先予敘明。 2. 經查大吉一段 472、478、479 地號公告現值皆為每平方公尺 6,000 元，與台端所提地價為每平方公尺 7,600 元不同；本工程協議價購土地價格之估價係遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會所頒布之相關規定，並查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，取得 113 年 2 月至 114 年 2 月之交易價格資料，並排除特殊影響價格之情形(急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易、受債權債務關係影響之交易、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、拍賣、公有土地標讓售、受迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易、與法定用途不符之交易、其他特殊交易)，經綜合評估分析後，訂定範圍內各地號之協議價購市價，本案協議價購價格經重新檢視後，符合地區不動產市場合理市價行情。 2. 土地徵收條例於中華民國 101 年 1 月 4 日修正法規由過往公告現值補償改由市價補償，故依現行法規公告現值

編號	陳述意見人	陳述意見內容	回應及處理結果
			非屬補償地價基準，本工程協議價購土地價格之估價係遵循土地徵收條例第11條規定，應以當期一般正常交易價格(市價)，非以公告地價進行補償。
8	賴○卿	鋼構烤漆板頂棚架補償費用偏低，請重新評估。 土地協議價購價格偏低，請縣府再重新評估。	1. 本案建築改良物補償係依宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例【附表四】附屬雜項構造物重建單價棚架類之項目名稱，其按地上物所屬類別歸類補償標準進行補償。 2. 本工程協議價購土地價格之估價係遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會所頒布之相關規定，並查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，取得113年2月至114年2月之交易價格資料，並排除特殊影響價格之情形(急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易、受債權債務關係影響之交易、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、拍賣、公有土地標讓售、受迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易、與法定用途不符之交易、其他特殊交易)，經綜合評估分析後，訂定範圍內各地號之協議價購市價，本案協議價購價格經重新檢視後，符合地區不動產市場合理市價行情。
9	王陳○雲	徵收土地屬於路邊三角區域，地價應該在高一點，符合市價。	本案參考「內政部不動產交易實價查詢服務網」之實價登錄資訊等資料，蒐集周邊農地及種建築用地買賣案例，按區域條件(含土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染)

編號	陳述意見人	陳述意見內容	回應及處理結果
			及個別條件(含宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件)等影響土地交易價格因素比較分析，並依各宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等因素之優劣差異，評估各宗地協議價格，因各宗土地條件不盡相同，故推估各宗土地價格時，可能產生差異，經查大吉二段 1129、1130 地號雙面臨路，臨路條件較為優異，本次價購價格已優於本案其餘單面臨路之土地，本案協議價購價格經重新檢視後，符合地區不動產市場合理市價行情。

捌、結論：

感謝各位鄉親參與本次協議價購會，各位於會中提出的寶貴意見本署已詳予記錄，後續將妥善處理，本場協議價購會之會議紀錄將於會後以郵寄方式通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人，並且公告周知及公布於本署網站。

玖、散會(下午 11 時 50 分)