

本市地價及標準地價評議委員會第 83 次會議紀錄(節本)

壹、時間：109 年 6 月 22 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓 2 樓 N202 會議室

參、主席：彭主任委員振聲

紀錄：袁碧鈿

肆、出席委員：詳簽到表

伍、列席單位及人員：詳簽到表

陸、作業單位報告：

一、前次會議決議事項執行情形：

○○○及○○建設開發股份有限公司為交通部高速公路局辦理「國道 3 號(原北部區域第二高速公路)汐止木柵段(木柵 1 號隧道 23K+50-23K+250)工程」，徵收其所有本市○○區○○段○小段○○○地號等 16 筆土地之地上權，對徵收補償地價本府查處情形表示不服，提請復議一案，經貴會第 82 次會議決議維持原評議結果，並經本府於 109 年 4 月 22 日以府地用字第 1096006161 號函，就徵收補償地價查估過程及地上物應否補償等事項，併同貴會決議內容函復復議人。

二、109 年「老松公園(萬華 54 號)擴建工程」土地徵收補償市價查估案，前經貴會第 81 次會議評議通過，嗣案內萬華區漢中段三小段 589-2、665 地號土地於 109 年 4 月 21 日辦竣逕為分割登記，致本案毗鄰各非公共設施保留地地價區

段線長度變動，經依逕為分割後資料重新計算本案公共設施保留地地價為〇〇〇,〇〇〇元/m<sup>2</sup>，與前次會議評定價格相同，擬釐正相關查估書表後，依「土地徵收補償市價查估辦法」第 29 條規定，於 109 年 7 月底前將徵收土地宗地市價函送需地機關。

決議：洽悉。

### 柒、討論提案

#### 第一案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「星雲街 168 巷南段道路改善工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

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等相關規定。
- 二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

#### 第二案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「桂林路 57 巷道路新築工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

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

等規定辦理。

二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

### 第三案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「文山樟新街 63 巷道路新築工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

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等規定辦理。

二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

### 第四案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「臺北市第二殯儀館聯外道路新築工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

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等規定辦理。

二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結

果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

#### 第五案

提案單位：本府工務局水利工程處

案由：為 109 年「文山區實踐段三小段 569、569-1 及 570 地號  
土地徵收案」補償市價查估案，提請評議。

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等規定辦理。
- 二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

#### 第六案

提案單位：本府地政局

案由：為本市 109 年市價變動幅度案，提請評議。

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等規定辦理。
- 二、本市 109 年市價變動幅度計算結果詳如會議資料所附市價變動幅度評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

## 第七案

提案單位：本府地政局

案由：為公共設施用地地價區段劃分作業原則，提請評議。

說明：

- 一、依據地價調查估計規則第 18 條規定辦理。
- 二、按公告土地現值（公告地價）地價區段劃分作業，係依地價調查估計規則第 18 條第 1 項：「劃分地價區段時，應……斟酌地價之差異、當地土地使用管制……、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」，同條第 2 項：「已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。」等規定辦理。
- 三、本府辦理公告土地現值（公告地價）地價區段劃分時，考量公共設施用地為不具市場性之不動產，價格種類屬不動產估價技術規則第 2 條所稱「特殊價格」，過往除少數特殊個案，大多將公共設施用地併入毗鄰土地劃為同一地價區段。如公共設施用地位於路線價區段範圍者，則參依平均地權條例施行細則第 63 條關於公共設施保留地之規定，以路線價為其地價。另 107 年 12 月 19 日貴會第 76

次會議就公共設施用地之區段劃分方式曾作決議：「本市公共設施用地原則不單獨劃分地價區段，無容積者併入毗鄰地價最低之區段；有容積者則併入毗鄰地價相近之區段。」，併予敘明。

四、查公告地價依法係作為課徵地價稅之依據，惟因公有土地計算土地租金或使用補償金尚無合適標準，故管理機關多以公告地價為計收標準，進而追討 5 年不當得利。本市文山區○○段○小段○○○-○地號公園用地因民眾無權占用，遭土地管理機關（本府工務局公園路燈工程管理處）追收最近 5 年占用期間之使用補償金，並經臺北市議會召開協調會議，獲致結論：「請地政局研議本案公園用地公告地價合理性」；另財政局函轉民眾反應其管有毗鄰之文山區○○段○小段○○○-○及○○○地號等 2 筆土地同為公園用地，而公告土地現值不同請本局查復，相關陳情個案資料詳如會議資料附件 1、2。

五、經分析上開陳情個案均係因公共設施用地與毗鄰可建築土地（住、商等）併同劃屬路線價區段或併入毗鄰較高地價區段，致採用公告地價作為計收地租標準時，與周邊可建築土地承受相同負擔。經考量公共設施用地使用限制之特殊性，該租金負擔未盡合理，因事涉地價區段劃分之全市一致性原則，爰研訂本市公共設施用地地價區段劃分作業原則如下：

（一）公共設施用地原則不單獨劃分地價區段。無容積率者併入

毗鄰地價最低之區段；有容積率者併入毗鄰地價相近之區段。

(二) 公共設施用地依前項原則併入毗鄰區段顯不合理者，得考量土地使用管制、土地利用現況、地價差異情形或其他影響地價因素劃分地價區段。

(三) 公共設施用地處路線價區段範圍者，原則不劃入該區段。但有下列情形者，仍得劃入：

1. 道路用地；或道路以外其他公設地全部位於路線價區段範圍，且未毗鄰一般地價區段者。

2. 公共設施用地依規定得供住宅、商業與類似性質使用，或使用強度較高者。

#### 六、後續處理方式：

(一) 分年進行全市公共設施用地區段檢討作業。

(二) 現有區段劃分不符通案原則，且涉租金爭議民眾陳情案件者，即時檢討更正區段範圍及區段地價，並專案提請貴會評議。

#### 七、擬辦：

(一) 本市公共設施用地地價區段劃分作業原則及後續處理方式，謹提請評議。

(二) 依前開作業原則及「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」第3點規定，更正文山區第○○-○、○○○、○○○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○號地價區段 109 年公告土地現值（公告

地價)地價區段範圍及地價，並溯及更正最近5年適用之地價區段範圍及地價，更正後地價區段圖及地價清冊等相關資料詳如會議資料附件1、2，謹提請評議。

決議：

- 一、本市公共設施用地地價區段劃分作業原則，照案通過。
- 二、文山區第○○-○、○○○、○○○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○號地價區段更正109年公告土地現值(公告地價)地價區段範圍及地價，並溯及更正最近5年適用之地價區段範圍及地價，照案通過。