

本市地價及標準地價評議委員會第 82 次會議紀錄（節本）

壹、時間：109 年 4 月 8 日（星期三）下午 3 時 00 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：

本市 109 年徵收土地宗地市價評議表(共 6 案)，經貴會第 81 次會議決議照案通過，會議紀錄經本府 109 年 1 月 31 日函請提案單位查照辦理，徵收土地宗地市價於 109 年 2 月 4 日函送用地機關。

二、張委員○○為本案受託查估單位，依地價及標準地價評議委員會組織規程第 8 條規定，自行申請迴避。

決議：洽悉。

柒、討論提案

第一案

提案單位：本府地政局

案由：有關○○○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」，徵收其所有本市文山區○○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一案，提請復議。

法令依據：土地徵收條例第 22 條第 3 項。

說明：

一、查本市文山區○○段○小段○○○地號等 16 筆土地（下稱本案土地），都市計畫為風景區及道路用地，土地所有權人為○○○及○○建設開發股份有限公司（下稱復議人），因交通部高速公路局（下稱需用土地人）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」穿越使用其所有土地，影響其土地開發安全及利用，向法院提起請求徵收土地所有權之訴，經判決敗訴後聲請大法官釋憲，司法院於 106 年 3 月 17 日作成釋字第 747 號解釋，其意旨略以：「本件聲請人就聲請釋憲原因案件之土地，得自本解釋送達之日起 3 個月內，依本解釋意旨請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權…。」，復議人爰依前開釋字第 747 號解釋向需用土地人申請徵收本案土地地上權，經本府於 108 年 11 月 14 日以府地用字第 10800937101 號公告徵收。

二、本案辦理歷程：

- （一）本案需用土地人於 107 年 12 月 4 日函送宗地個別因素清冊請本局辦理本案土地徵收補償市價查估作業，本局爰依土地徵收補償市價查估辦法第 3 條規定，將查估程序全部委託○○不動產估價師聯合事務所辦理。
- （二）案經○○不動產估價師聯合事務所依相關法令規定辦理土地徵收補償市價查估作業程序，查估本案○○段○小段○○○地號等 16 筆土地為每平方公尺 5,000 元至 5,700 元不等，提經貴委員會 108 年 1 月 31 日第 77 次會議評定通過在案，本局於同年 2 月 14 日以北市地價字第 10860039373 號函送需用土地人本案徵收土地宗地市價清冊，據以作為本案土地 108 年上半年（1~6 月間）徵收補償價額計算基準。

- (三) 需用土地人於 107 年 4 月 16 日及同年 5 月 22 日舉行 2 場公聽會、同年 12 月 5 日辦理協議價購，因協議不成，且未及於 108 年 6 月前完成公告徵收程序，本府依土地徵收補償市價查估辦法第 27 條所訂作業程序，計算市價變動幅度，並依同辦法第 30 條：「…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。」規定，提經貴委員會 108 年 6 月 18 日第 78 次會議評定全市徵收土地市價變動幅度為 0.31%，本局以 108 年 7 月 2 日北市地價字第 1086016551 號函知需用土地人，據以為調整本案徵收補償地價之依據。
- (四) 嗣本府經報奉內政部核准，於 108 年 11 月 14 日以府地用字第 10800937101 號公告徵收本案土地之地上權，其補償地價依前開市價變動幅度調整計算，調整後本案○○段○小段○○○地號等 16 筆土地每平方公尺市價為 5,016 元至 5,718 元不等，需用土地人交通部高速公路局即據以依「交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」第 4 條及附表二規定，按本工程構造物距地表覆土深度核算徵收補償率為 5%之徵收補償價額。
- (五) 復議人就其所有土地徵收補償價額於徵收公告期滿之次日起 30 日內提出異議，經本府以 109 年 1 月 7 日府地用字第 1096000065 號函將查處情形復知復議人，惟其仍不服查處結果，於 109 年 2 月 5 日提出復議，爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項：「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會復議，…。」之規定，提請貴委員會復議。

三、本案復議人復議理由摘錄如下：

- (一) 系爭處分稱選取其中 11 筆土地劃分為同一地價區段，依法比準地並按其法定用途查估比準地地價，另將其餘 5 筆土地單獨劃分公共設施保留地地價區段，以其區段地價為公共設施保留地之市價云云，惟所參照之標的地號、使用地分區及類別、近期交易日期及金額等項，均語焉不詳，實難檢驗採樣比準地之適當性。
- (二) 系爭處分稱依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條第 2 項規定，案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。無適當實例時，得放寬至估價基準日前 1 年內，故無法參考數年前交易價格云云，惟原處分機關採 107 年 9 月 1 日為基準，該日是否有適當實例以及該日價格是否為 107 年 3 月 2 日至同年 9 月 1 日間之最高價格，非無疑義。
- (三) 系爭處分稱本案土地已無實質開發效益，且現場未見相關地上物云云，惟復議人原先合法取得建築執照，嗣經冗長行政救濟程序暨大法官解釋憲法程序，以致復議人無法再更新建築執照使用期限，故系爭土地仍具實質開發效益，且現場確實有相關地上物。

四、關於復議人異議內容，本局函請受託估價師說明後，綜整說明如下：

- (一) 復議理由一「參照之標的地號、使用地分區及類別、近期交易日期及金額等項，均語焉不詳，實難檢驗採樣比準地之適當性」一節：

本案土地徵收補償市價查估作業說明如下：

1. 調查買賣實例

本案估價基準日為 107 年 9 月 1 日，依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定，案例蒐集期間以 107

年3月2日至107年9月1日為原則，如無適當案例，得放寬至估價基準日前1年內(即106年9月2日至107年9月1日)，經查上開案例蒐集期間文山區並無風景區土地交易案例，基於本案土地屬於坡度較陡土地，故以區域內使用性質與風景區較為相近之保護區土地為比較標的進行評估。次查內政部不動產實價登錄資訊，案例蒐集期間文山區完整產權交易之保護區土地案例僅8筆，調查後製作買賣實例調查估價表，估計實例土地正常單價。

2. 地價區段劃分及比準地選取

(1) 查本案勘估標的中○○段○小段○○○地號等11筆土地使用分區為風景區，依土地徵收條例第30條第1項規定，應按徵收當期之市價補償其地價，故估價師辦理土地徵收補償市價查估作業，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、自然條件、公共建設、土地利用現況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(含上開土地及其毗鄰風景區土地)劃為第1號地價區段，並依土地徵收補償市價查估辦法第18條規定，於預定徵收土地範圍內，就宗地形狀、面積、臨街關係等條件綜合考量，選取具代表性之同段同小段○○○、○○○-○地號(合併評價單元)為比準地，其個別條件足以代表該地價區段宗地最適條件，不致低估勘估標的價格。

(2) 另○○段○小段○○○地號等5筆土地都市計畫為道路用地，因尚未經主管機關取得，屬公共設施保留地，依土地徵收補償市價查估辦法第10條第3項規定應單獨劃分地價區段，故將其劃為第2號地價區段。

3. 查估比準地地價

依買賣實例調查表估計之實例土地正常單價，經

綜合考量使用現況、臨路狀況、坡度等條件，選擇其中 3 個與勘估標的條件較相近之比較標的(比較標的 1：○○段○小段○○○、○○○、○○○-○地號、比較標的 2：○○段○小段○○○、○○○地號、比較標的 3：○○段○小段○○○地號)，進行比較調整後決定比準地地價為 5,200 元。

4. 估計預定徵收土地宗地單位市價

- (1) 第 1 號地價區段(○○段○小段○○○地號等 11 筆土地)宗地市價，以比準地為基準，就預定徵收範圍內各宗土地之宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素，進行調整估計。
- (2) 第 2 號公共設施保留地區段地價，則依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定，按毗鄰非公共設施保留地(毗鄰均為風景區)之區段地價平均計算，其宗地市價以區段地價為準。

(二) 復議理由二「原處分機關採 107 年 9 月 1 日為基準，該日是否有適當實例以及該日價格是否為 107 年 3 月 2 日至同年 9 月 1 日間之最高價格，非無疑義」一節：

查土地徵收補償市價查估辦法第 17 條：「依第 13 條估計之土地正常單價...應調整至估價基準日。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。...前項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。」，係針對估價基準日之訂定、調整及案例蒐集期間予以規定，與估價基準日當日是否須有適當實例及該日價格是否為案例蒐集期間最高無涉，復議人所述顯係誤解。

(三) 復議理由三稱本案土地具有實質開發效益一節：

本市建築管理處 107 年 11 月 27 日北市都建照字第 1076141357 函確認原建造執照(北市 83 建字第 411

號)確已失其效力，加上徵收範圍坡度多達 30% 以上，可得知本案土地在開發建築上仍有所限制。

(四) 復議理由三有關勘估標的地上是否存有地上物一節：

1. 估價人員現場勘察時因土地現場入口有鐵欄圍籬無法進入，從遠處觀望徵收範圍未見地上物、塔位等設施存在，另外調閱航照圖比對徵收範圍亦無地上物存在，就確認勘估標的狀態估價人員已善盡調查之責任。且本案徵收地上權補償價值係以土地價值一定比例訂之，而徵收補償市價之查估僅就土地價值評估，並未涉及地上物價值評估，故勘估標的地上是否存有地上物，亦與地價評估無涉。
2. 另需用土地人 109 年 1 月 10 日路字第 1080044087 號函：「…本隧道工程僅從復議人所有本案土地下方之某一空間範圍穿越，並依該工程所必需之範圍為限，申請徵收其（區分）地上權，至其地表現況為道路（萬壽路及部分園區內車道）、雜草、部分排水設施等，因徵收區分地上權並未改變其地表既有使用現況，其區分地上權範圍之外申請人仍可使用，爰無徵收其土地改良物之必要。」

五、綜上，就復議人不服本案土地徵收補償地價，提出上開異議事項及本府查處情形，依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，提請貴委員會復議。

決議：本次會議經邀請復議人列席說明，及受託估價師與需地機關說明查處情形，復經與會委員充分討論，全案徵收土地市價查估作業，悉依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等相關法令規定辦理，維持原評議結果。