

本市地價及標準地價評議委員會第89次會議紀錄（節本）

壹、時間：110年6月2日（星期三）上午10時00分

貳、地點：臺北市政府市政大樓2樓 N214會議室（視訊會議）

參、主席：彭振聲主任委員
紀錄：蔡仲凱

肆、出席委員：詳簽到表

伍、列席單位及人員：詳簽到表

陸、前次會議決議事項執行情形：

○○○君為其所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地應有部分，對本府公告徵收補償地價提出異議，並不服本府查處情形一案，經貴會第88次會議決議維持原評議結果，並經本府以110年4月21日府地用字第1106010253號函，就徵收補償地價查估過程等事項，併同貴會決議內容函復復議人。

決議：洽悉。

柒、討論提案

第一案
提案單位：臺北市政府地政局

案由：有關土地所有權人○○○之部分繼承人○○○等3人為本市○○區○○段○○小段○○地號土地，對本府公告徵收補償地價提出異議，並不服本府查處情形一案，提請復議。

法令依據：土地徵收條例第22條第3項。

說明：

一、查本市中正區○○段○○小段○○地號土地（下稱本案土地），

都市計畫為捷運開發區，土地所有權人為○○○（復議人○○○等3位為○○○之部分繼承人）。本府（捷運工程局）（下稱需用土地人）為興辦「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線（第一期工程）LG01站捷運開發區（捷四）工程」需要，依土地徵收條例第3條第2款及大眾捷運法第7條規定，於109年11月12日以府地用字第10960278511號公告徵收本案土地。

二、本案地價查估及異議查處辦理過程。

- （一）本案徵收補償地價查估係由需用土地人依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第3條規定，委託○○不動產估價師事務所查估。案經不動產估價師依相關法令規定及作業程序查估本案土地市價為每平方公尺1,492,000元，並提經貴會109年1月20日第81次會議評定通過在案。本局復於同年2月4日以北市地價字第10960028262號函送本案徵收土地宗地市價清冊予需用土地人，據以作為本案土地109年上半年（1~6月間）徵收補償價額計算基準。
- （二）需用土地人依規定舉行2場公聽會，並於106年7月25日辦理協議價購，由於本案土地所有權人之遺產涉及遺囑及繼承訴訟爭議，且繼承人間意見分歧，經多次通知及展延協議期間均無法達成協議。因本案未及於109年6月前完成公告徵收程序，爰依查估辦法第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，提經貴會109年6月22日第83次會議評定全市徵收土地市價變動幅度為100.13%。嗣經本局以109年7月3日北市地價字第1096017792號函將評定結果提供需用土地人，作為調整本案徵收補償地價之依據。

- (三) 嗣本案經內政部109年11月10日台內地字第1090266154號函核准徵收，復經本府109年11月12日府地用字第10960278511號公告徵收本案土地（公告期間：109年11月13日起至109年12月12日止），其補償地價依前開市價變動幅度調整計算結果為每平方公尺1,493,940元。
- (四) 復議人等就本案土地徵收補償價額於徵收公告期間屆滿之次日起30日內提出異議，經本府以110年2月4日府授地用字第1106002995號函將查處情形通知復議人等。因其仍不服查處結果，於110年3月8日再次提出異議，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，……」規定提請貴會復議。

三、本案復議人異議理由摘錄如下：

- (一) 復議人等認本案第P001-00號地價區段僅包含本案土地1筆，與查估辦法第10條規定「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」不符，有違反法令之嫌。
- (二) 復議人等主張自第P002-00、P003-00、P004-00號地價區段內選取買賣實例編號1至3作為比較標的，查估比準地比較價格部分，與查估辦法第19條規定內容有不明及不

符之情形。

四、關於復議人復議內容，經函請需用土地人說明後，綜整如下：

(一) 復議理由一有關本案第P001-00號地價區段僅包含本案土地1筆，有違查估辦法第10條規定之嫌一節，茲就本案地價區段劃分規定及作業說明如下：

按「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、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劃為同一地價區段。」為查估辦法第10條第1項所明訂。

查本次徵收土地標的僅○○段○○小段○○地號土地，其使用分區為捷運開發區[原屬第三種商業區(原第二種商業區)及第四種住宅區]，劃分地價區段時，考量其為面臨巷道之宗地，條件與面臨○○路○○段之土地有別，且本案土地跨兩種使用分區，依各使用分區所佔面積比例加權平均計算，建蔽率約為64.74%、容積率約為624.31%，周邊並無地價、土地使用管制及道路條件與本案土地相同之土地，故依上開規定，考量地價差異與土地使用管制等因素，將本案土地劃為 P001-00地價區段，可精確反應本案土地地價，確保土地所有權人權益，復議人所稱有違反法令之嫌，應係誤解。

(二) 復議理由二有關自第P002-00、P003-00、P004-00號地價

區段內選取買賣實例編號1至3作為比較標的，查估比準地比較價格部分，與查估辦法第19條規定內容有不明及不符之情形一節，因復議理由並未具體說明所謂不明、不符情形為何，經進一步電詢受任人說明後，茲就本案土地價格估計規定及作業說明如下：

1. 本案未依查估辦法第19條之規定，於比準地同一地價區段內選取比較標的一節：

按查估辦法第17條規定：「……前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。……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一年內。」、同辦法第19條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。……。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。……」。

查本案估價基準日為108年9月1日，依查估辦法第17條規定，案例蒐集期間以108年3月2日至9月1日為原則，無適當實例時，得放寬至前一年（即107年9月2日至108年9月1日）。考量 P001-00號地價區段（聯合開發區）於案例蒐集期間內並無成交案例，經依規定放寬案例蒐集期間後仍無買賣案例，爰依查估辦法第19條第2項規定，

於其他地區選取條件接近之3個買賣實例作為比較標的，分別劃屬 P002-00、P003-00、P004-00地價區段，估計時並依本府訂頒之影響地價區域及個別因素評價基準明細表進行區域因素及個別因素調整。經依蒐集資料可信度，考量價格形成因素之相近程度，給予比較法100%之權重，決定比準地地價為每平方公尺1,492,000元。

因地價區段內有無法選取比較標的情形時，依查估辦法第19條第2項規定，本得於其他地區選取比較標的，故復議人所稱本案未依查估辦法第19條規定，於比準地同一地價區段內選取比較標的，應係誤解。

2. 比準地同一地價區段內如無買賣實例，為何不依查估辦法第6條規定蒐集市場收益實例一節：

依查估辦法第6條規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。……」，經查比準地同一地價區段於案例蒐集期間內並無收益實例，因法令規定係以蒐集市場買賣實例為主，且本區域不動產交易型態亦以買賣為主，蒐集資料較具可信度，故以市場買賣實例查估比準地地價。

3. 選取買賣實例之時間點為何與公告徵收時間有落差一節：

依查估辦法第28條規定：「需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。……」，本案預定徵收年度為109年，依規定估價基準日為108年9月1日。買賣實例蒐集時間依查估辦法第17條規定，以108年3月2日至9月1日為原則，無適當實例時，

得放寬至前一年（即107年9月2日至108年9月1日），相關買賣實例估計之價格均依法令規定調整至估價基準日108年9月1日。

又依同辦法第29條：「依第二十一條計算之宗地市價應於依第二十條第四項所為通知之次年二月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。……」、第30條：「依第二十七條計算土地市價變動幅度結果...，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」等規定，本案土地於109年11月12日公告徵收，因屬下半年（7月1日以後）公告徵收之案件，由需用土地人以上開估價基準日（108年9月1日）評定之市價，依查估辦法第30條規定按土地市價變動幅度調整徵收補償地價，作為徵收補償價額之基準。故本案買賣實例蒐集期間及徵收土地市價均依查估辦法等規定辦理，並依法按市價變動幅度調整。

- 五、有關本案109年土地徵收補償市價查估書表及貴會109年1月20日第81次會議簡報等相關資料，詳附件10、11。
- 六、本案查估過程均依土地徵收條例、查估辦法等相關規定，充分考量勘估標的條件，並蒐集區域土地條件類似之交易案例，經客觀比較調整。全案地價區段劃分、比準地選取等查估作業及查估徵收補償價額，悉依相關法令規定及程序辦理，並提經貴會第81次會議評議通過在案，尚無復議人所稱有與法令不符之情形。
- 七、茲因復議人對本府公告徵收補償地價提出上開異議事項，並

不服本府查處情形，爰依土地徵收條例第22條第3項規定，提請貴會復議。

討論情形

復議人代理人○○○律師陳述說明：

- 一、以網路視訊方式進行會議並無法源依據，且復議人現場提出之書面資料無法即時提供予委員，今日會議程序與法不符。
- 二、本件系爭地價查估違反「不動產估價技術規則」應作之土地建物聯合貢獻估價：

(一) 「附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響」不動產估價技術規則第86條定有明文，惟本件系爭地價查估係以「素地」為比準，已有不符。至於地政局當初以依臺北市政府捷運工程局於民國105年11月2日發函（函文字號：北市捷聯字第10532237500號）之估價原則進行評估辦理，亦有不符之處，首先該函僅係臺北市政府捷運工程局之個別局處之內部公文，而無合法之法律授權，自不得以該函作為否定前述依不動產估價師法第19條第1項規定訂定之「不動產估價技術規則」第86條之適用。況縱設若依北市捷聯字第10532237500號函，亦未否定適用「不動產估價技術規則」第86條之土地建物聯合貢獻估價。

(二) 又依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第30條第4項規定訂定之「土地徵收補償市價查估辦法」（下稱查估辦法）第4條第2款，明載於土地徵收之案件應「調查買賣或收

益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素」，而影響地價之因素莫過於房屋，亦可見於本件土地徵收案件，僅以「素地」視之，自既有違反「查估辦法」之規定，亦違反「不動產估價技術規則」應作土地建物聯合貢獻估價，實可見，本件系爭地價查估確有適用法規上之違誤，應予以撤銷。

三、又本件系爭地價查估違反查估辦法應另得以「收益法」為之規定：

- (一) 土地徵收之案件應「調查買賣或收益實例」、「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表」、「並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益法調查估價表」查估辦法第6條、第7條及第8條分別定有明文，且「以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價」，更為查估辦法第19條第4項所明定。
- (二) 可見，本件土地徵收案就系爭土地之查估，未予進行收益法之方式予以查估，已有與查估辦法有違。至於所稱收益法要有適合之土地直接收益案例與資料（如各類型的地上權權利金、土地租金等等），才可進行收益地價之評估，亦與「查估辦法」相關之條文所示有不符，且亦與內政部所頒定之「土地徵收補償市價查估作業手冊」，

「四、收益法調查估價表」中之「比準地為素地應採用素地收益案例」內容，規定僅在「真正素地」之情形，才能使用「土地直接收益」為估價辦法有所不符。準此，本件自應將包括建物等其它市場得據以為收益來源之部份併作評估。

四、又查估辦法第13條既明定「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：「判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格」，本件並無該查估辦法第7及第8條特殊之情況，則本件查估將系爭土地僅以素地視之，並以本件查無素地之「土地直接收益」為不施作收益法查估之依據，均有不符。

五、綜上，因復議人等不服貴府民國110年2月4日府地用字第1106002995號函查處結果，補敘理由如上，敬請惠准予以撤銷系爭查處結果，以符法制，並維權益。

決議：本次會議經邀復議人列席說明，並經與會委員充分討論，因相關作業悉依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等法令規定辦理，爰維持原評議結果。

第二案

提案單位：臺北市政府地政局

案由：本市110年市價變動幅度案，提請評議。

法令依據：土地徵收條例第30條及土地徵收補償市價查估辦法第

27、30條規定。

說明：本案市價變動幅度業依相關法令計算完竣，結果如附市價變動幅度評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。