

本市地價及標準地價評議委員會第88次會議紀錄（節本）

壹、時間：110年4月1日（星期四）下午14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：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：

本市110年徵收土地宗地市價評議表(共11案)，經貴會第87次會議決議照案通過，依「土地徵收補償市價查估辦法」第29條規定，於110年2月22日將徵收土地宗地市價函送用地機關。

決議：洽悉。

柒、討論提案

第1案

提案單位：本府地政局

案由：有關○○○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，提請復議。

法令依據：土地徵收條例第22條第3項。

說明：

一、查本市信義區○○段○○小段○○地號土地（下稱本案土地），都市計畫為道路用地，土地所有權人為○○○君（下稱復議

人)。本府（工務局新建工程處）（下稱需用土地人）為興辦「信安街15巷東側（六張犁營區B街廓北側及東側）道路新築工程」需要，依土地徵收條例第3條第2款及都市計畫法第48條規定，於109年10月29日以府地用字第10900934271號公告徵收本案土地及同一工程範圍其他3筆土地。

## 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依土地徵收補償市價查估辦法第3條規定，由需用土地人委託○○不動產估價師聯合事務所辦理。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548,000元，並提經貴會109年1月20日第81次會議評定通過在案。本局於同年2月4日以北市地價字第10960028263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109年上半年（1~6月間）徵收補償價額之基準。
- （二）需用土地人依規定舉行2場公聽會，並於109年5月14日辦理協議價購。因協議不成，且未及於109年6月前完成公告徵收程序，本府爰依土地徵收補償市價查估辦法第27條規定作業程序，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) 嗣本案經內政部以109年10月21日台內地字第1090265681號函核准徵收，復經本府109年10月29日府地用字第10900934271號公告徵收本案土地（公告期間：109年10月30日起至109年11月30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548,713元。
- (四) 復議人就其所有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1月13日府授地用字第1106001253號函將查處情形通知復議人。因其仍不服查處結果，於110年2月2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) 復議人於民國72年購買時，本案土地原屬於「建」地，於94年被劃成道路用地，而「建築用地」與「道路用地」或「無法使用的畸零地」的地價買賣價格差異數倍。又估價師僅憑個人臆測，或鄰近「道路用地」或「畸零地」買賣實價登錄資料估價，難以讓人信服。
- (二) 復議人主張本案土地評估採用比較案例價格脫離行情不應納入。
- (三) 復議人認為本案土地徵收費偏低，請求提高本案土地徵收補償市價至每平方公尺85萬元，並提出相關案例佐證如下：
1. 臺北市市區「建築用地」市價買賣早已在每坪300萬元以上，商用地皆在450萬元以上，鄰近約500公尺的大面

積土地買賣行情在每坪700萬至800萬元間。

2. 鄰近「道路用地」被徵收價也比本案土地徵收價高。
3. 鄰近老舊房地買賣，同為4層公寓，成交房價每坪88.5~99.5萬元，推算土地價單價每坪約233~262萬元（非素地的土地價）。再以素地價為非素地價的1.25倍換算，則每坪約為291.9~328.3萬元。
4. 「○○街○○巷○○號」透天厝，成交3,500萬元，該巷已屬偏僻區段，面臨6米巷道，非復議人房地可比擬，土地單價仍然有每坪189.7萬元。
5. 「○○街○○巷○○號」透天厝，換算土地單價每坪270萬元（老舊建物不算），該位置尚且比本案土地偏僻。素地價約為非素地的1.25倍，則 $270萬 \times 1.25 = 337.5萬/坪$ ，換算每平方公尺102.2萬元。

四、關於復議人異議內容，本局經函請需用土地人說明後，綜整如下：

（一）異議理由一有關本案土地原屬於「建」地，於94年被劃成道路用地，而「建築用地」與「道路用地」或「無法使用的畸零地」的地價買賣價格差異數倍一節：

1. 查本案土地於51年9月1日即公告為「道路用地」（非如復議人所稱於94年被劃成道路用地），因尚未經主管機關取得，屬公共設施保留地。茲就本案徵收補償地價查估作業重點說明如下：

（1）地價區段劃分及比準地選取

本案勘估標的○○段○○小段○○地號等21筆土地為公共設施保留地，依土地徵收條例第30條第1項規定，

應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算其補償地價。又依土地徵收補償市價查估辦法第10條第3項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，……」，將本案土地單獨劃分為第1號地價區段；其毗鄰第三種住宅區土地劃為第2號地價區段。並依同辦法第18條規定，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○○地號土地為比準地。

### (2) 查估比準地地價

依查估辦法第17條規定：「……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一年內。」，考量第2號地價區段（第三種住宅區）案例蒐集期間（108年3月2日至9月1日）無適當案例，故將蒐集期間放寬至估價基準日前1年內（即107年9月2日至108年9月1日），並據依同辦法第19條第1項等規定於該地價區段內選擇3件比較標的推估及決定比準地地價為每平方公尺548,000元，並以比準地地價為第2號地價區段之區段地價。

### (3) 估計預定徵收土地宗地單位市價

第1號公共設施保留地區段地價，依同辦法第22條規定，以其毗鄰第2號地價區段（第三種住宅區）之區段地價計算結果為每平方公尺548,000元，其宗地市價依同條第5項規定以前揭區段地價為準。

## 2. 本案土地係依法以其毗鄰之第三種住宅區土地價格補償

其地價，並非以道路用地或畸零地買賣案例評估，故無復議人所提「建築用地」與「道路用地」或「無法使用的畸零地」土地買賣價格差異的問題。

(二) 異議理由二有關本案比較案例脫離行情不應納入一節：

查復議人所提3案例係本案土地協議價購市價查估之比較標的，其中僅案例1同為徵收補償市價查估之比較標的，案例2、3並未採用，故以下僅就案例1之合理性進行說明。

查案例1為○○街透天厝交易，成交總價4,800萬元（土地單價為每坪176.3萬元），然查該筆成交資訊於實價登錄資訊並未有特殊交易情形之備註，且該筆土地為第三種住宅區（法定容積率225%），土地單價每坪176.3萬元亦與以周邊新成屋房價水準採土地開發分析法試算結果相當，基此判斷此筆交易屬市場正常交易價格，故予以採用。

(三) 異議理由三有關復議人認為本案土地徵收費偏低，並提出相關案例佐證部分：

1. 有關本市市區「建築用地」市價買賣早已在每坪300萬元以上，商用地皆在450萬元，鄰近500公尺的大面積土地買賣該地行情在700萬至800萬元間以上一節，查復議人所提內湖區（每坪300萬元以上）及松山區（每坪450萬元以上）「建築用地」案例，其使用分區均為第三種商業區（容積率560%），又所提鄰近500公尺案例係位於信義計畫特定專用區之商業區素地拍賣案件。以上交易皆非位於本案徵收公共設施保留地之毗鄰第三種住宅區

地價區段，且使用分區及性質與該地價區段差異甚大，尚不足為採。

2. 有關鄰近「道路用地」被徵收價比本案土地徵收價高一節，查復議人所提鄰近道路用地徵收案係指本市信義區○○路○○巷道路拓寬工程，該巷道為通往臺北醫學大學附設醫院之重要道路，因其區位不同，周邊房價及地價均較本案土地為佳，其協議價購金額每坪約205萬元略高於本案土地每坪約181萬元，尚屬合理。
3. 有關鄰近老舊公寓成交房價每坪88.5~99.5萬元，以素地價與非素地價之倍數推算土地價單價每坪約233~262萬元一節，查復議人所提4件公寓房地交易案件均位於1樓，而1樓或店面產品價格受庭院大小、臨路條件與商業效益影響，其交易單價亦會高於二樓以上樓層價格，尚不足為採。另復議人創設之地價計算方式，亦與查估辦法相關規定不符。
4. 有關106年8月7日交易「○○街○○巷○○號」透天厝案例換算土地單價每坪189.7萬元一節，查本案估價基準日為民國108年9月1日，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。」故本案查估作業依規定無法採用該案例。
5. 有關107年12月14日交易「○○街○○巷○○號」透天厝案例換算土地單價每坪270萬一節，查該筆交易係位於「擬訂臺北市信義區○○段○○小段○○地號等43筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案」範圍，該都市更新案於107年5月7日起公開展覽30日，並於同年5月22日舉辦公聽會，故該107年12月之成交實例受都市更新效益影響而有價格明顯偏高之情形，依查估辦法第7條規定不予採用。

6. 綜上，復議人例舉案例及計算方式，均與法令未合。

五、有關本案109年土地徵收補償市價查估書表（價格日期：108年9月1日）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、土地徵收補償市價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，尚無復議人所稱市價偏低之情形。相關地價區段劃分、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，依法並無違誤。

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。

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相關法令規定辦理，爰維持原評議結果。