

臺北市地價及標準地價評議委員會第94次會議紀錄（節本）

壹、時間：111年4月18日（星期一）下午2時30分

貳、地點：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：

本市111年徵收土地宗地市價評議表（共12案），除「濱江水資源再生中心新建工程」案，由提案單位自行撤案不予評議外，其餘11案經貴會第93次會議決議照案通過或修正通過，並依「土地徵收補償市價查估辦法」第29條規定，分別於111年2月10日及11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：臺北市政府地政局

案由：有關○○○君為其所有本市○○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○○區○○段○○小段○○地號土地（下稱本案土地），面積3平方公尺，都市計畫為捷運開發區，土地所有權人為○○○君（下稱復議人）。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環狀線第二階段Y3站捷運開發區工程」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110年11月15日以府地用字第11000044411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）本局於110年2月22日以北市地價字第1106004263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110年上半年（1~6月間）徵收補償價額之基準。
 - （二）本案因未及於110年6月前完成公告徵收程序，復依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）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6月底前送交地價評議委員會評定，於7月前提供需用土地人，作為7月至12月間調整徵收補償地價之依據。」規定，提經貴會110年6月2日第89次會議評定全市徵收土地市價變動幅度為101.74%。嗣經本局以110年6月15日北市地價字第1106014700號函提供需用土地人，作為7月至12月間調整本案徵收補償地價之依據。
 - （三）本案經內政部以110年11月10日台內地字第1100266461號函核准徵收，復經本府110年11月15日府地用字第11000044411號公告徵收本案土地（公告期間：110年11月16日起至110年12月15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270,629元。

- (四)復議人就本案土地徵收補償價額於徵收公告期間屆滿之日起30日內提出異議，經本府以111年2月10日府地用字第1116002885號函將查處情形通知復議人。因其仍不服查處結果，於111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、 本案地價查估辦理過程：

- (一)本案徵收補償地價查估係由需用土地人依查估辦法第3條規定，委託○○不動產估價師事務所辦理，案經不動產估價師依相關法令規定及作業程序查估，謹就相關作業情形綜整說明如下：

1. 地價區段劃分及比準地選取

- (1)查本案土地使用分區為捷運開發區，因非屬公共設施保留地，依查估辦法第20條第5項規定：「.....二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫.....」，以變更為捷運開發區前之原土地使用分區即第一種商業區（原屬第三種住宅區）查估。查估辦法第10條第1項規定：「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、.....、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。」，本案工程範圍為○○區○○段○○小段○○地號等7筆土地，依前開規定斟酌土地使用管制等因素，將該等土地劃為P001-00號地價區段。

- (2) 按查估辦法第2條第2款規定：「比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地……」、第18條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取……」，估價師爰依前開規定，於預定徵收土地範圍內，就宗地及臨街關係等條件綜合考量，選取具代表性之○○段○○小段○○地號土地為比準地。

2. 查估比準地地價

- (1) 按查估辦法第17條第2項規定：「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一年內。」、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17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。……」。
- (2) 考量本案 P001-00號地價區段（捷運開發區）於案例蒐集期間內並無成交案例，爰依前開規定，於○○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號地價區段，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347,000元。

3.估計預定徵收土地宗地市價

(1) 查估辦法第20條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。……」。故以比準地為基準，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，估計本案土地宗地市價為每平方公尺266,000元，並提經貴會110年2月3日第87次會議評定通過在案。

(2) 至異議書說明三所陳本案土地價格低於鄰地一節，雖復議人所述價格為協議價購金額，然查本案土地面積因僅3平方公尺，且未臨接道路，未若其他被徵收土地具臨路且相關面積及寬深度條件較佳之優勢，徵收補償市價（每平方公尺266,000元）亦相對其他土地（每平方公尺307,000~359,000元）為低，是以本案土地低於鄰地，係宗地條件有別所致，併予陳明。

有關本案110年土地徵收補償市價查估書表（價格日期：109年9月1日）及貴會110年2月3日第87次會議簡報等相關

資料，詳會議資料。

- 四、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，經客觀比較調整估計。全案地價區段劃分、比準地選取及徵收補償價額查估等作業，悉依相關法令規定及程序辦理，並提經貴會第87次會議評議通過在案，依法並無違誤。
- 五、茲因復議人對本府公告徵收補償地價提出異議，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

復議人陳述說明：

- 1、本案徵收處分訴願案尚在行政院審理中，今日開會進行復議是不恰當的，應該俟該訴願案確定後再來處理。
- 2、我的土地不在捷運路線必要設施範圍內，不應以聯合開發名義強行徵收本人私有土地，更何況現在捷運局已經用價購方式取得計畫區內所有土地，跟原來用聯合開發申請變更為捷運開發區計畫不相符。
- 3、請問地評會委員中有幾位有不動產估價師資格？
- 4、請問主席或委員有誰知道○○地號1坪賣多少嗎？民國108年4月3日○○路二段○○號的屋主，要跟○○地號地主的遺產管理人購買2.12平方公尺，出價一坪133.41萬元，如果連這些訊息都不知道，憑什麼來審議本案。
- 5、市府都沒來跟我洽談參與聯合開發後可以有什麼權利，就隨便訂一個價錢來跟我價購，而且比鄰地的價錢便宜很多，我

當然不同意，如果真的要擴大範圍開發，又需要用到我的土地，就應該要先去撤銷徵收本案，再來跟我談聯合開發，否則我將誓死抗爭到底。

6、不要跟我說都依法，美河市不也是所謂依法，現在還是被判刑了不是嗎？難道法院不依法嗎？所以本案請你們要慎重處理，以上說明請列入紀錄。

決議：本案請捷運工程局轉請估價師綜合委員意見重新檢討徵收補償價格後，提下次會議討論。

捌、散會。(下午3時30分)