

臺北市地價及標準地價評議委員會會議紀錄(節本)

開會事由：臺北市地價及標準地價評議委員會第98次會議

開會時間：112年3月3日(星期五)上午11時

開會地點：市政大樓2樓低層北區N202會議室

主席：李四川主任委員

紀錄：蔡仲凱

出席委員：詳簽到表

列席單位及人員：詳簽到表

壹、前次會議決議事項執行情形：

- 一、有關評議本市112年土地徵收補償市價查估計11案，經貴會第97次會議決議，第9案「延平北路5段257巷4弄道路興建工程」修正通過，其餘照案通過。業依「土地徵收補償市價查估辦法」第29條規定，於111年12月22日將徵收土地宗地市價函送用地機關。
- 二、有關評議本市112年公告土地現值評議表及地價區段圖一案，經貴會第97次會議決議，北投區行義路溫泉產業特定專用區部分地價區段調整修正通過，其餘照案通過。業依評議結果計算全市土地宗地單位地價，並編製公告土地現值表於112年1月1日公告。

決議：洽悉。

貳、討論提案

一、第1案案由：

為○○○君對本市○○段○○小段○○地號土地徵收補償市價提出異議，並不服本府查處情形一案，提請復議。(提案單位：臺北市政府地政局)

法令依據：

土地徵收條例第22條第3項。

說明：

查本市○○區○○段○○小段○○地號土地(下稱本案土

地)，面積27平方公尺，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「南海路2巷道路興建工程」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111年7月12日以府地用字第11160172581號公告徵收本案土地。

本案地價查估及異議查處辦理過程：

- (一) 本案徵收補償地價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○○不動產估價師聯合事務所查估。案經不動產估價師依相關法令規定及作業程序查估土地市價為每平方公尺1,442,000元，並提經貴會111年1月26日第93次會議評定通過在案。本局復於同年2月10日以北市地價字第1116003479號函送徵收土地宗地市價清冊予需用土地人，據以作為本案土地111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110年8月26日辦理協議價購。因協議不成，且未及於111年6月前完成公告徵收程序，爰依查估辦法第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，按貴會111年6月22日第95次會議評定全市徵收土地市價變動幅度102.53%調整其補償地價為每平方公尺1,478,483元，作為7月至12月間本案徵收補償地價之依據。
- (三) 案經內政部111年5月17日台內地字第1110263136號函核准徵收，復經本府111年7月12日府地用字第11160172581號公告徵收本案土地（公告期間：111年7月13

日起至111年8月11日止)。

- (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次日起30日內提出異議，經本府以111年10月5日府授地用字第1110139499號函復查處情形。因其仍不服查處結果，於111年11月4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，……」規定提請貴會復議。

本案復議人之復議理由整理摘錄如下：

- (一) 地價區段劃分：

復議人所陳本市公共設施保留地之地價區段劃分作業原則牴觸土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法，並提出自身及訪查其他縣市、學者之看法或作法，認本案土地為路角地，應單獨細分或分段劃設地價區段，否則將不符土地徵收條例及查估辦法之規定。(詳復議書第1、2、8、9點)

- (二) 徵收補償地價查估：

- 1、復議人所陳同地段○○地號土地與本案土地51年前購入成本、持有成本、公告土地現值、地上物租金行情及容積率與周邊巷弄土地不同，而本案土地與同一工程用地範圍內之土地徵收補償價格卻相同，為齊頭式平等，顯不公平，並認為徵收補償價格應與被徵收土地未來使用目的、用途及公共設施保留地之使用分區、土地地目無關，應予脫鉤。(詳復議書第3、4、5、6、7、9點)
- 2、復議人例舉○○路○○段○○巷道路興建工程(同地段○○地號等)之土地協議價購價格，高於本案徵收補償價格顯不合理；並陳述渠要求之

補償單價616.53萬元/坪（約每平方公尺1,865,000元），已低於國有財產署於106年7月間讓售位於同側○○路之同地段○○地號之單價750.3萬元/坪（約每平方公尺2,269,658元）。（詳復議書第10、11點）

本案地價查估作業說明：

（一）地價區段劃分：

- 1、經查本案土地於本市都市計畫發布自始即為道路用地（60年1月23日發布），且工程用地範圍總長僅約100公尺，依查估辦法第10條第3項：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」、同條第4項：「帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。」、同條第5項：「同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。」及109年1月20日貴會作業檢討會議決議訂定之公共設施保留地地價區段劃分作業原則略以：「現行公共設施保留地區段範圍，原則係以需地機關函文通知之工程用地範圍劃分地價區段。惟以全部工程範圍劃設公共設施保留地區段顯失公平合理者，得調整以預定徵收土地範圍劃設公共設施保留地區段。」，考量本案工程用地範圍現況已為單向通行銜接○○路○○段○○巷至○○路之道路，整體用地範圍內之土地條件相近，依其用地性質及現況，有無面臨○○路對地價影響程度差異不大，依查估辦法第10條立法意旨，應毋需就臨街情形再予細分。為使同一

道路保留地所有權人得基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，以維公平，爰依查估辦法第10條第3項前段規定及上開會議決議之一致性原則，將本案工程用地範圍均劃設為P001-00（道路保留地）地價區段，地價區段劃分於法有據。

2、至其毗鄰之市場用地（容積率560%）、第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率630%）、捷運開發區（原屬第四種住宅區，容積率300%）及第四種住宅區（容積率300%）土地等非公共設施保留地，則依查估辦法第10條第1項規定分別劃為P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段。

（二）比準地選取及地價查估：

依查估辦法第18、19條規定，於P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段內分別選取○○段○○小段○○地號土地為比準地，並依序查估各比準地地價（估價基準日：110年9月1日）為每平方公尺1,809,000、1,884,000、832,000、825,000元。

（三）計算公共設施保留地區段地價及估計預定徵收土地宗地單位市價

依查估辦法第22條：「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。……所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。……。公共設施保留地宗地市價以依第1項計算之區段地價為準，……。」規定，本案土地劃屬之P001-00（道路保留地）區段地價，係以其毗鄰P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段之區段地價按區段線比例

加權平均計算。道路保留地範圍各宗土地市價依法以前揭區段地價每平方公尺1,442,000元作為宗地單位地價，並提經貴會111年1月26日第93次會議評定通過在案。另因本案未及於111年6月底前完成徵收，爰依查估辦法第30條規定，按貴會111年6月22日第95次會議評定之臺北市徵收土地市價變動幅度102.53%，據以調整本案土地之補償地價為每平方公尺1,478,483元。

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) 復議人所陳本市公共設施保留地地價區段之劃分牴觸土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法，並提出自身及訪查其他縣市、學者之看法或作法，認本案土地為路角地，應單獨細分或分段劃設地價區段，否則將不符土地徵收條例及查估辦法之規定等節，茲說明如下：

1、按土地徵收條例第30條第1項後段規定：「在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」，揆其立法理由略以：都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。土地徵收條例既明文規定以毗鄰非公共設施保留地之「平均市價」補償地價，自無須再考量調整個別因素（參照最高行政法院109年度上字第903號判決），是查估辦法第20條第1項

亦明文規定：「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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」。

- 2、至於地價區段如何劃分，依查估辦法第10條第3、4項規定，公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分；另屬帶狀且穿越數個地價不同之區段時，亦得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。前開規定係賦予地方政府得依個案實際情形審酌公共設施保留地地價區段劃分方式之裁量空間，並非一律應予細分或分段劃分地價區段，先予陳明。
- 3、又109年1月20日貴會作業檢討會議決議訂定之「公共設施保留地地價區段劃分作業原則」，係就本市公共設施保留地區段劃分方式等實務執行作業面，所為技術性、細節性及一致性之通案規範，俾齊一作業標準，據以公平合理計算土地徵收補償市價。復議人認為有牴觸土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法，實屬誤解。
- 4、另本案工程用地之地價區段劃分，係基於前開所述，綜合考量其現況已為單向通行之道路，本案土地雖有面臨○○路，但與工程範圍內其他土地條件相近，依其用地性質及現況，有無面臨○○路對地價影響程度差異不大，依查估辦法第10條立法意旨，應毋需就臨街情形再予細分。且該土地都市計畫發布自始即為道路用地，並非由毗鄰

之市場用地、第三種商業區（原屬第二種商業區）、捷運開發區（原屬第四種住宅區）及第四種住宅區等高土地使用強度之使用分區，個案變更而為不可建築利用之道路保留地，爰依據查估辦法第10條第3項前段規定，將本案工程用地均劃設為一公共設施保留地地價區段，實屬適法，尚無牴觸查估辦法第10條中劃分地價區段之相關規定。是以，復議人所陳係主觀歧異之見解，自不得因本案未將系爭土地細分或分段劃分公共設施保留地地價區段，或因不滿意補償價額，而遽指為違法。

- (二) 有關復議人所陳同地段○○地號土地與本案土地51年前購入成本、持有成本、公告土地現值、地上物租金行情及容積率與周邊巷弄土地不同，而本案土地與同一工程用地範圍內之土地徵收補償價格卻相同，為齊頭式平等，顯不公平，並認為徵收補償價格應與被徵收土地未來使用目的、用途及公共設施保留地之使用分區、土地地目無關，應予脫鉤一節，茲說明如下：
- 1、查本案劃分之第P001-00（道路保留地）地價區段，其毗鄰非公共設施保留地有4種土地使用分區：市場用地（容積率560%）、第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率630%）、捷運開發區（原屬第四種住宅區，容積率300%）、第四種住宅區（容積率300%），區段地價分為每平方公尺1,809,000、1,884,000、832,000、825,000元，依查估辦法第22條規定，其區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價按區段線比例加權平均計算。道路保留地範圍各宗土地市價以前

揭區段地價每平方公尺1,442,000元作為宗地單位地價，係依法計算之結果。

- 2、而公告土地現值係為土地移轉及設定典權時，申報並課徵土地增值稅之課稅基礎，其與土地徵收之目的不同；公告土地現值係依據地價調查估計規則辦理查估作業，土地徵收補償市價則依土地徵收條例、查估辦法等規定評估。二者目的不同，評估所依循之規定與評估過程不同，不應直接類比。
- 3、至復議人所陳51年以前土地購入成本、地上物租金行情、法定容積率及持有成本等，依上開法令規定，非屬本案查估價格之考量因素。又本案土地之使用分區於本市都市計畫發布自始即為道路用地（60年1月23日發布），與其分割自同地段○○地號土地自始為商業區，二者土地使用分區有別，且參照土地徵收條例第30條立法意旨，以本案土地毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算土地補償市價，並無違誤。
- 4、另查實價登錄買賣案件資訊，全市最高價之道路用地成交價約為每平方公尺1,421,000元（104年2月交易之○○區○○段○○小段○○地號），本案採取劃設單一公共設施保留地地價區段所毗鄰計算之土地徵收補償市價（每平方公尺1,442,000元）並無偏低而使復議人蒙受損失，亦無違反土地徵收條例第30條使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地之意旨。

（三）有關復議人例舉○○路○○段○○巷道路興建工程（同地段○○地號等）之土地協議價購價格，高於本

案徵收補償價格顯不合理，並陳述渠要求之補償單價616.53萬元/坪（約每平方公尺1,865,000元），已低於國有財產署於106年7月間讓售位於同側○○路之同地段○○地號之單價750.3萬元/坪（約每平方公尺2,269,658元）一節，茲說明如下：

- 1、查○○路○○段○○巷道路興建工程之土地協議價購價格高於本案土地價格，主因兩案分屬不同路段興建工程，毗鄰土地使用分區不同〔該巷毗鄰第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率630%）、捷運開發區（原屬第二種商業區，容積率630%）及捷運開發區（原屬第四種住宅區，容積率300%）〕，且該巷道公共設施保留地地價區段毗鄰第三種商業區（原屬第二種商業區）及捷運開發區之區段線比例較高，故其加權平均計算區段地價每平方公尺1,530,000元高於本案地價，係依法計算之結果。
- 2、次查國有財產署於106年7月間讓售之同地段○○地號土地〔使用分區：第三種商業區（原屬第二種商業區）〕，係屬畸零地讓售，為具合併開發效益之特殊交易案例，因合併開發效益難以量化修正，且交易日期非屬案例蒐集期間，亦應不予採用。

（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、比準地地價查估及宗地單位市價估計等作業，悉依相關法令規定及程序辦理，並提經貴會第93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

- (一) 復議人陳述說明：

1、補充第1點：對於臺北市政府的規定與中央政府有所牴觸的補充說明：

(1) 依照臺北市政府「公共設施保留地之地價區段劃分作業原則」，規定公共設施保留地區段範圍，「原則以需地機關函文通知之工程用地範圍劃分地價區段」，當中規定只要是「公告的工程用地範圍」之中的土地，就可以將它們劃為「同一個地價區段」。

(2) 然而依據中央「土地徵收補償市價查估辦法」第10條第1項，以及中央「地價調查估計規則」第18條第1項，有規定劃分地價區段的作法，該條文適用於非公共設施保留地，也適用於公共設施保留地。該條文規定，劃設為「同一地價區段」的條件：需要「地價相近」、「地段相連」、「情況相同或相近」。

(3) 上述二法規在規定「劃分同一地價區段」的「原則」、「要件」上有所不同，亦即有所「牴觸」。

2、補充第2點：

(1) 例如開餐廳的商業投資行為，經營者可以選擇走高檔精緻料理的路線、也可以走平

價美食、親民價格路線。各級政府不會規定將所有餐廳收入總額，依照各個餐廳接待用餐客人的人次數，將收入總額作平均，照消費人次分配給各個餐廳。因為這個制度擾亂市場競爭，對於走高檔精緻料理路線餐廳的投資人不公平。而且我國有「公平交易法」，明令禁止聯合行為。

- (2) 同樣地，○○路上店面的地主們，當初購地時，走的是高單價路線，「人潮、地點路線」，而○○巷諸地的地主們，所走的是平價路線，或者是「大面積、大坪數路線」。而現在臺北市政府硬將各個路線的土地們的售地總收入，以坪數大小、面積來作平均分配，這一個制度對於走人潮、地點路線的地主，非常不公平。
- (3) 而探究此次協議價購/徵收，本質上來說，是屬於交易性質；亦即事後發生：一，這11筆土地的土地所有權人將移轉為中央或地方政府。二，11筆土地的土地所有權人得到相應的金錢回報。而這件事，與社會福利性質的津貼、救濟金、福利金，它們無交換或交易行為發生，二者性質完全不同；前者是經濟行為，而後者是屬於社會福利、救濟系統。
- (4) 當政者需要照顧弱勢，但是○○巷諸地的地主們並不是弱勢。只是當初購地時，他們選擇要走的購地、投資路線不同而已。因而○○巷諸地的地主們，不需要被政府

照顧、相挺。

決議：

本案業依相關法令規定及本市通案作業原則辦理，爰維持原評議結果。

散會（上午11時35分）