

# 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103次會議

開會時間：113年6月19日（星期三）上午9時30分

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

本市113年徵收土地宗地市價評議表計8案，經委員會第102次會議決議照案通過，業由本府地政局依土地徵收補償市價查估辦法第29條規定，於113年2月16日將徵收土地宗地市價清冊函送用地機關。

決議：洽悉。

## 貳、討論提案

### 一、第1案案由：

為○○○君等3人對本市○○區○○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：

查本案被徵收土地所有權人○○○君等3人（下稱復議人）所有本市○○區○○段○○小段○○地號土地（下稱本案土地）都市計畫為污水處理場用地。本府（工務局衛生下水道工程

處)(下稱需用土地人)為興辦「濱江水資源再生中心新建工程」需要，依土地徵收條例第3條第3款及都市計畫法第48條規定，於112年11月6日以府地用字第11260271631號公告徵收本案土地。

### **本案土地徵收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237,000元(污水處理場用地零星建築用地，下稱零星建築用地)及150,000元(污水處理場用地，含本案土地)，並提經貴會111年12月14日第97次會議評定通過在案。本府地政局復於同年月22日以北市地價字第11160320742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112年上半年(1~6月間)徵收補償價額之基準。
- (二) 嗣因本案未及於112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112年6月21日第99次會議評定全市徵收土地市價變動幅度100.27%調整其補償地價為每平方公尺237,640元(零星建築用地)及150,405元(污水處理場用地)，作為112年7月至12月間本案徵收補償地價之依據。
- (三) 案經內政部112年10月27日台內地字第1120050633號函核准徵收，復經本府112年11月6日府地用字第11260271631號公告徵收本案土地(公告期間：112年11月7日起至112年12月6日止)。

(四) 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113年1月12日府授地用字第1136001408號函復查處情形，惟渠等仍不服查處結果，於113年1月29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。

**本案復議人之復議理由整理摘錄如下：**

(一) 系爭土地面臨20米道路，卻與不臨路裡地查估為相同價格，而未與宗地條件完全相同之同地段○○地號土地劃分為同一地價區段並查估相同價格。

（詳復議書第一、二（一）、三〈誤植為二〉點）。

(二) 同地段○○地號等其上有合法建物之土地，並不符合查估辦法第10條第2項有關「零星建築用地」之規定；另其地上合法建物，均已領取合法建物之補償費，應單就土地之素地為估價，不應區別地上物是否為合法建物。

（詳復議書第三〈誤植為二〉（二）4點）

(三) 系爭土地公告現值高於同地段○○地號土地，且與同地段○○地號土地公告現值相同，徵收補償地價查估結果卻與○○地號土地為相同低價，並提出實價登錄資料，主張系爭地查估金額遠低於合理市價。

（詳復議書第二（一）4、二（二）、三〈誤植為二〉（一）、四〈誤植為三〉點）

**本案地價查估作業說明：**

**(一) 地價區段劃分**

1. 本案徵收補償市價查估作業，係依土地徵收條例第30條暨其施行細則第30、31條及土地徵收補償市價查估辦法辦理；其中地價區段劃分，係依查估辦法第10條

第2項：「非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。……得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。」、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。」、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。」規定及109年1月20日貴會作業檢討會議訂定之公共設施保留地地價區段劃分作業原則：「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。」辦理。

2. 查本案工程用地範圍自45年都市計畫發布迄今，皆為污水處理場用地，在土地利用情況受限下，區分各宗保留地之宗地、道路等條件已無實益，故查估單位依前開法令規定及作業原則，除考量合法零星建築用地之原使用性質有別，另編為第P001-01、第P001-02號（零星建築用地）保留地地價區段外，其餘土地均劃為第P001-00號污水處理場保留地地價區段，未就臨街情形再予細分。
3. 至P001-00區段毗鄰之汽車修護展售工業區（容積率200%）、機場用地（公共設施用地）、農業區及道路用地（公共設施保留地）等，則依查估辦法第10條第1項及第3項規定分別劃為P002-00、P003-00、P004-00、P005-00及P006-00地價區段；另為查估本案P001-01及P001-02區段（零星建築用地）地價，依查估辦法

第22條第4項規定以與該保留地距離最近，使用性質與現況使用強度相似之第二種住宅區（容積率120%）地價區段為基準，並按查估辦法第10條第1項規定分別劃為P011-00、P012-00及P013-00地價區段。

## (二) 比準地選取

依查估辦法第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，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」、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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」，於本案工程用地毗鄰地價區段P002-00、P003-00、P004-00，及前述第22條第4項同使用性質地價區段P011-00、P012-00及P013-00，分別選取○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地及○○區○○段○○小段○○、○○及○○、○○地號土地為比準地。

## (三) 查估比準地地價

1. 依查估辦法第17條第2、3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條第1、2項規定：「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P002-00（汽車修護展售工業區）、P003-00

(機場用地)、P004-00(農業區)、P011-00、P012-00、P013-00(第二種住宅區)號地價區段於案例蒐集期間內並無成交案例，爰依前開規定，各於○○區及○○區選取條件接近之3個買賣實例作為比較標的，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，查估各比準地地價(估價基準日：111年9月1日)為每平方公尺210,000、157,000、55,000、250,000、230,000、230,000元。

(四) 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

1. 依查估辦法第22條第1、3、5項：「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(污水處理場用地)區段地價，以其毗鄰非公共設施保留地之P002-00、P003-00及P004-00地價區段之區段地價按區段線比例加權平均計算後，其區段地價為每平方公尺150,000元。
2. 另依查估辦法第22條第4項規定：「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。……」，P001-01及P001-02(零星建築用地)區段地價，以P011-0

0、P012-00及P013-00地價區段之區段地價平均計算後，其區段地價為每平方公尺237,000元。

3. 本次徵收範圍各宗土地市價依法以前揭區段地價每平方公尺237,000元（零星建築用地）及每平方公尺150,000元（污水處理場用地）作為宗地單位地價，並提經貴會111年12月14日第97次會議評定通過在案。另因本案未及於112年6月底前完成徵收，爰依查估辦法第30條規定，按貴會112年6月21日第99次會議評定之臺北市徵收土地市價變動幅度100.27%，據以調整本案補償地價為每平方公尺237,640元（零星建築用地）及每平方公尺150,405元（污水處理場用地）。

**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) 復議人所陳系爭土地面臨20米道路，卻與不臨路裡地查估為相同價格，而未與宗地條件完全相同之同地段○○地號土地劃分為同一地價區段並查估相同價格等節，茲說明如下：

1. 按查估辦法第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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」揆其立法說明略以，公共設施保留地於都市計畫發布為公共設施用地時，宗地個別因素對地價影響差異已甚微，且被劃為公共設施保留地亦已多時，區分原本不同條件已無實益，爰規定公共設施保留地之宗地市價不受個別因素調整之限制。至於地價區段是否應視臨街情形再予細分，依查估辦法第10條第3項規定，公共設施保留地應單獨劃分地價區

段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。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，並非一律應予細分地價區段，先予陳明。

2. 查本案工程用地範圍於45年都市計畫發布即為污水處理場用地，依上開立法說明，區分各宗保留地之宗地、道路等條件已無實益，故查估單位除考量部分土地之地上物已辦理建物登記，因屬合法建物使用且地價顯有差異，故依查估辦法第10條第2項規定單獨劃分地價區段，另編為第P001-01、第P001-02號（零星建築用地）保留地地價區段外，其餘土地均劃為第P001-00號污水處理場保留地地價區段，未就臨街情形再予細分，於法有據。

3. 又本案土地經劃屬第P001-00號保留地地價區段，其毗鄰非公共設施保留地地價區段之土地使用分區包括汽車修護展售工業區、機場用地（公共設施用地）及農業區，經估計區段地價分為每平方公尺210,000、157,000及55,000元；第P001-00號地價區段之徵收補償地價，依查估辦法第22條第1項、第3項規定，按毗鄰非公共設施保留地之區段地價加權平均計算為每平方公尺150,000元；至同地段○○地號土地，因其地上有合法建物，另編為第P001-02號（零星建築用地）保留地地價區段，並依查估辦法第22條第4項規定估計區段地價，故二者地價有別。

(二) 復議人所陳同地段○○地號等其上有合法建物之土地，並不符合查估辦法第10條第2項有關「零星建築用地」之規定；另其地上合法建物，均已領取合法建物之補償費，應單就土地之素地為估價，不應區別地上物是否為



合法建物等節，茲說明如下：

1. 查同地段○○地號等土地其上有合法建物，按查估辦法第10條第2項規定：「非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。……」，故查估單位依前述規定就同地段○○地號等土地單獨劃分為第P001-01、P001-02號零星建築用地保留地地價區段，並依查估辦法第22條第4項規定估計其區段地價，於法並無不合。
2. 至同地段○○地號等土地被徵收人是否領取地上合法建物之補償費，與本案是否應就建築使用之土地單獨劃分地價區段及估計地價，係屬二事，復議人主張應單就土地之素地為估價，不應區別地上物是否為合法建物一節，純屬其個人見解。

(三) 復議人所陳系爭土地公告現值高於同地段○○地號土地，且與同地段○○地號土地公告現值相同，徵收補償地價查估結果卻與○○地號土地為同一價格，並提出實價登錄資料，主張系爭土地查估金額遠低於合理市價等節，茲說明如下：

1. 按土地徵收補償市價係依土地徵收條例第30條及查估辦法規定辦理；又作為土地增值稅基之公告土地現值則係依平均地權條例及地價調查估計規則規定辦理，二者法令依據、估價目的、應踐行程序及查估方法並不相同，無法併同比較。
2. 另查復議人附件所列實價登錄案例，其中○○段○○小段○○、○○及○○地號土地之使用分區均為汽車修護展售工業區，與本案土地使用分區為污水處理場用地不同，二者價格自不得為同一比較基準；另○○

段○○小段○○、○○地號土地之使用分區為污水處理場用地，與本案土地為同一工程範圍之協議價購土地，其地上均有合法建物屬零星建築用地，與本案土地價格亦無法併同比較。此外，所列實價登錄案例除前述○○段○○小段○○地號零星建築用地之交易日期為110年12月外，其餘均為108年間及111年11月之案例，亦不符查估辦法第17條案例蒐集期間以距估價基準日半年內為原則之規定（本案案例蒐集期間為：111年3月2日至111年9月1日），併予證明。

- (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97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. 土地徵收條例第30條第1項規定：被徵收之土地，應按照「徵收當期之市價」補償其地價。針對系爭被徵收地（臺北市○○區○○段○○小段○○地號），本人已提出實價登錄資料，證明系爭徵收地附近毗鄰土地之實際成交價，應在每平方公尺23萬6,999元以上，系爭徵收地面臨「路寬將近20米」的「濱江街」大馬路，本次（112年11月6日）貴府核定之徵收價格僅有每平方公尺150,405元，至為不合理。

2. 鄰地○○地號等土地，與系爭徵收地，宗地條件完全相同，應劃編為同一地價區段並估為相同價格。
3. 土地徵收補償市價查估辦法第10條第2項關於「零星建築用地」之規定，無從作為系爭徵收地與鄰地○○地號土地不合理差別待遇的正當理由。
4. 綜上：
  - (1) 本人已提出相當證據證明系爭徵收地在徵收當期之毗鄰土地實際成交價（市價），應在每平方公尺23萬6,999元以上。
  - (2) 估價師前無視於土地徵收補償市價查估辦法第10條第3項規定：公共設施保留地視臨街情形再予細分之規定，致就系爭徵收地未為適當合理之估價。
  - (3) 估價師雖誤用土地徵收補償市價查估辦法第10條第2項規定，惟其對○○等徵收地所查估之徵收價，卻剛好符合「面臨濱江街大馬路」之○○等徵收地及系爭徵收地的應有合理徵收價。
  - (4) 依據平等原則，懇請各位委員莫使系爭土地成為唯一一塊面臨濱江街大馬路卻無法同受合理市價補償之孤地。請求就○○地號徵收地之徵收價，調高為與鄰地○○地號的徵收價格相同。
  - (5) 以祈請鑒查，准如所請，以保權益，至感德便。

**決議：**

本案請工務局衛生下水道工程處轉請估價師綜合委員意見，針對被徵收土地中臨濱江街部分再予細分，並檢視毗鄰區段比準地估價各項影響地價因素調整率之合理性，修正後提下次會議討論。

## 二、第2案案由：

為○○○君對本市○○區○○段○○小段○○地號等3筆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：

查本案被徵收土地所有權人○○○君(下稱復議人)所有本市○○區○○段○○小段○○、○○及○○地號等3筆土地(下稱本案土地)都市計畫為污水處理場用地。本府(工務局衛生下水道工程處)(下稱需用土地人)為興辦「濱江水資源再生中心新建工程」需要，依土地徵收條例第3條第3款及都市計畫法第48條規定，於112年11月6日以府地用字第11260271631號公告徵收本案土地。

### 本案土地徵收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系爭○○地號等土地市價為每平方公尺237,000元(污水處理場用地零星建築用地，下稱零星建築用地)及○○、○○等地號為每平方公尺150,000元(污水處理場用地)，並提經貴會111年12月14日第97次會議評定通過在案。本府地政局復於同年月22日以北市地價字第11160320742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112年上半年(1~6月間)徵收補償價額之基準。
- (二) 嗣因本案未及於112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112年6月21日第99次會議評定全市徵收土地市價變動幅度100.27%調整其補償地價為每平方公尺237,640元（零星建築用地）及150,405元（污水處理場用地），作為112年7月至12月間本案徵收補償地價之依據。

(三) 案經內政部112年10月27日台內地字第1120050633號函核准徵收，復經本府112年11月6日府地用字第11260271631號公告徵收本案土地（公告期間：112年11月7日起至112年12月6日止）。

(四) 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113年2月15日府授地用字第1136003353號函復查處情形，惟其仍不服查處結果，於113年3月5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。

**本案復議人之復議理由整理摘錄如下：**

土地稅和土地價值應成正比，系爭土地之地價稅高於同地段○○地號土地（復議書所載為段界調整前地號：○○段○○小段○○地號），土地徵收補償價格卻低於○○地號土地102年出售土地價格，違反土地自然成長增值。

**本案地價查估作業說明：**

(一) 地價區段劃分

1. 本案徵收補償市價查估作業，係依土地徵收條例第30條暨其施行細則第30、31條及土地徵收補償市價查估辦法辦理；其中地價區段劃分，係依查估辦法第10條

第2項：「非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。……得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。」、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。」、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。」規定及109年1月20日貴會作業檢討會議訂定之公共設施保留地地價區段劃分作業原則：「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。」辦理。

2. 查本案工程用地範圍自45年都市計畫發布迄今，皆為污水處理場用地，在土地利用情況受限下，區分各宗保留地之宗地、道路等條件已無實益，故查估單位依前開法令規定及作業原則，除考量合法零星建築用地之原使用性質有別，另編為第P001-01、第P001-02號（零星建築用地）保留地地價區段外，其餘土地均劃為第P001-00號污水處理場保留地地價區段，未就臨街情形再予細分。
3. 至P001-00區段毗鄰之汽車修護展售工業區（容積率200%）、機場用地（公共設施用地）、農業區及道路用地（公共設施保留地）等，則依查估辦法第10條第1項及第3項規定分別劃為P002-00、P003-00、P004-00、P005-00及P006-00地價區段；另為查估本案P001-01及P001-02區段（零星建築用地）地價，依查估辦法

第22條第4項規定以與該保留地距離最近，使用性質與現況使用強度相似之第二種住宅區（容積率120%）地價區段為基準，並按查估辦法第10條第1項規定分別劃為P011-00、P012-00及P013-00地價區段。

## (二) 比準地選取

依查估辦法第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，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」、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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」，於本案工程用地毗鄰地價區段P002-00、P003-00、P004-00，及前述第22條第4項同使用性質地價區段P011-00、P012-00及P013-00，分別選取○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地及○○區○○段○○小段○○、○○及○○、○○地號土地為比準地。

## (三) 查估比準地地價

1. 依查估辦法第17條第2、3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條第1、2項規定：「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P002-00（汽車修護展售工業區）、P003-00

(機場用地)、P004-00 (農業區)、P011-00、P012-00、P013-00 (第二種住宅區) 號地價區段於案例蒐集期間內並無成交案例，爰依前開規定，各於○○區及○○區選取條件接近之3個買賣實例作為比較標的，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，查估各比準地地價 (估價基準日：111年9月1日) 為每平方公尺210,000、157,000、55,000、250,000、230,000、230,000元。

(四) 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

1. 依查估辦法第22條第1、3、5項：「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 (污水處理場用地) 區段地價，以其毗鄰非公共設施保留地之P002-00、P003-00及P004-00地價區段之區段地價按區段線比例加權平均計算後，其區段地價為每平方公尺150,000元。
2. 另依查估辦法第22條第4項規定：「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。……」，本案土地劃屬之P001-01及P001-02 (零星建築用地) 區段



地價，以P011-00、P012-00及P013-00地價區段之區段地價平均計算後，其區段地價為每平方公尺237,000元。

3. 本次徵收範圍各宗土地市價依法以前揭區段地價每平方公尺237,000元（零星建築用地）及每平方公尺150,000元（污水處理場用地）作為宗地單位地價，並提經貴會111年12月14日第97次會議評定通過在案。另因本案未及於112年6月底前完成徵收，爰依查估辦法第30條規定，按貴會112年6月21日第99次會議評定之臺北市徵收土地市價變動幅度100.27%，據以調整本案土地之補償地價為每平方公尺237,640元（零星建築用地）及每平方公尺150,405元（污水處理場用地）。

**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) 復議人所陳土地稅和土地價值應成正比，系爭土地地價稅高於同地段○○地號土地（段界調整前地號：○○段○○小段○○地號），土地徵收補償價格卻低於○○地號土地102年出售土地價格，違反土地自然成長增值一節，按土地徵收補償市價係依土地徵收條例第30條及查估辦法規定辦理；又作為地價稅基之公告地價及申報地價則係依平均地權條例及地價調查估計規則規定辦理，二者法令依據、估價目的、應踐行程序及查估方法並不相同，無法併同比較。另查○○段○○小段○○地號土地之使用分區為汽車修護展售工業區（建蔽率45%、容積率200%），與本案土地使用分區為污水處理場用地有別，二者土地使用管制項目及使用強度均不同，其土地價格自不得為同一比較基準。

(二) 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97次會議評議通過在案，依法並無違誤。

(三) 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. 本人可接受徵收，但補償價格低於我10年前出售土地價格，違反土地自然成長增值，顯然不合理，你們強調二者土地使用強度不同，但同樣濱江街一塊地在橋尾，一塊地在大馬路，哪一個好？就是被你們汙名化，說什麼污水處理場造成的。
2. 現在要徵收的土地地價稅比較高，那就是政府告訴我這塊地比較值錢，又說兩塊地強度不一樣，我就想不通。最後希望本案趕快處理不要拖延。

決議：

本案請工務局衛生下水道工程處轉請估價師綜合委員意見，針對被徵收土地中臨濱江街部分再予細分，並檢視毗鄰區段比準地估價各項影響地價因素調整率之合理性，修正後提下次會議討論。

### 三、第3案案由：

為○○○君等20人對本市○○區○○段○○小段○○地號等17筆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：**

查本案被徵收土地所有權人○○○君等20人(下稱復議人)所有本市○○區○○段○○小段○○地號等17筆土地(下稱本案土地)都市計畫為污水處理場用地。本府(工務局衛生下水道工程處)(下稱需用土地人)為興辦「濱江水資源再生中心新建工程」需要，依土地徵收條例第3條第3款及都市計畫法第48條規定，於112年11月6日以府地用字第11260271631號公告徵收本案土地。

**本案土地徵收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系爭○○地號等土地市價為每平方公尺237,000元(污水處理場用地零星建築用地，下稱零星建築用地)及○○地號等土地為每平方公尺150,000元(污水處理場用地)，並提經貴會111年12月14日第97次會議評定通過在案。本府地政局復於同年月22日以北市地價字第11160320742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112年上半年(1~6月間)徵收補償價額之基準。
- (二) 嗣因本案未及於112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112年6月21日第99次會議評定全市徵收土

地市價變動幅度100.27%調整其補償地價為每平方公尺237,640元（零星建築用地）及150,405元（污水處理場用地），作為112年7月至12月間本案徵收補償地價之依據。

- (三) 案經內政部112年10月27日台內地字第1120050633號函核准徵收，復經本府112年11月6日府地用字第11260271631號公告徵收本案土地（公告期間：112年11月7日起至112年12月6日止）。
- (四) 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113年4月1日府授地用字第1136007390號函復查處情形，惟渠等仍不服查處結果，於113年5月1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。

**本案復議人之復議理由整理摘錄如下：**

- (一) 本案徵收處分雖包含地上改良物，卻漏未勘估地上改良物之徵收補償費用，徵收及補償程序顯有重大瑕疵。  
（詳復議書第一點）。
- (二) 有關地價區段之劃分，恣意將機場用地之土地劃入P001-00（污水處理場用地）地價區段範圍中，造成系爭補償市價遭顯著低估。  
（詳復議書第二點）
- (三) P001-00地價區段毗鄰P002-00（汽車修護展售工業區）區段線長度記載顯有違誤，致使系爭補償市價遭嚴重低估。  
（詳復議書第三點）
- (四) 系爭土地徵收市價遠低於同地段鄰地○○、○○地號土

地（機場用地）106年協議價購金額顯不合理。

（詳復議書第四點）

(五) 系爭○○地號土地，未一併劃入P001-01地價區段，致土地價值嚴重低估。

（詳復議書第五點）

(六) P001-01及P001-02（零星建築用地）之同使用性質地價區段，不應僅以容積率、建蔽率為決定之唯一基礎，而應視實際經營使用情形為依據。

（詳復議書第六點）

(七) 比準地1、2均選定相同之3個比較標的，且總調整率已高於50%，其比較標的之選定顯有違誤。

（詳復議書第七點）

(八) 本件作為比較標的之買賣案例總調整率高達50%以上，有顯著偏差，即應考量改以收益實例評估。

（詳復議書第八點）

### **本案地價查估作業說明：**

#### **(一) 地價區段劃分**

1. 本案徵收補償市價查估作業，係依土地徵收條例第30條暨其施行細則第30、31條及土地徵收補償市價查估辦法辦理；其中地價區段劃分，係依查估辦法第10條第2項：「非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。……得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。」、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。」、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。」規定及

109年1月20日貴會作業檢討會議訂定之公共設施保留地地價區段劃分作業原則：「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。」辦理。

2. 查本案工程用地範圍自45年都市計畫發布迄今，皆為污水處理場用地，在土地利用情況受限下，區分各宗保留地之宗地、道路等條件已無實益，故查估單位依前開法令規定及作業原則，除考量合法零星建築用地之原使用性質有別，另編為第P001-01、第P001-02號（零星建築用地）保留地地價區段外，其餘土地均劃為第P001-00號污水處理場保留地地價區段，未就臨街情形再予細分。
3. 至P001-00區段毗鄰之汽車修護展售工業區（容積率200%）、機場用地（公共設施用地）、農業區及道路用地（公共設施保留地）等，則依查估辦法第10條第1項及第3項規定分別劃為P002-00、P003-00、P004-00、P005-00及P006-00地價區段；另為查估本案P001-01及P001-02區段（零星建築用地）地價，依查估辦法第22條第4項規定以與該保留地距離最近，使用性質與現況使用強度相似之第二種住宅區（容積率120%）地價區段為基準，並按查估辦法第10條第1項規定分別劃為P011-00、P012-00及P013-00地價區段。

## (二) 比準地選取

依查估辦法第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，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施

保留地區段地價之宗地。」、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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」，於本案工程用地毗鄰地價區段P002-00、P003-00、P004-00，及前述第22條第4項同使用性質地價區段P011-00、P012-00及P013-00，分別選取○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地及○○區○○段○○小段○○、○○及○○、○○地號土地為比準地。

### (三) 查估比準地地價

1. 依查估辦法第17條第2、3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條第1、2項規定：「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P002-00（汽車修護展售工業區）、P003-00（機場用地）、P004-00（農業區）、P011-00、P012-00、P013-00（第二種住宅區）號地價區段於案例蒐集期間內並無成交案例，爰依前開規定，各於○○區及○○區選取條件接近之3個買賣實例作為比較標的，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，查估各比準地地價（估價基準日：111年9月1日）為每平方公尺210,000、157,000、55,000、250,000、230,000、23

0,000元。

(四) 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

1. 依查估辦法第22條第1、3、5項：「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（污水處理場用地）區段地價，以其毗鄰非公共設施保留地之P002-00、P003-00及P004-00地價區段之區段地價按區段線比例加權平均計算後，其區段地價為每平方公尺150,000元。
2. 另依查估辦法第22條第4項規定：「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。……」，本案土地劃屬之P001-01及P001-02（零星建築用地）區段地價，以P011-00、P012-00及P013-00地價區段之區段地價平均計算後，其區段地價為每平方公尺237,000元。
3. 本次徵收範圍各宗土地市價依法以前揭區段地價每平方公尺237,000元（零星建築用地）及每平方公尺150,000元（污水處理場用地）作為宗地單位地價，並提經貴會111年12月14日第97次會議評定通過在案。另因本案未及於112年6月底前完成徵收，爰依查估辦法



第30條規定，按貴會112年6月21日第99次會議評定之臺北市徵收土地市價變動幅度100.27%，據以調整本案土地之補償地價為每平方公尺237,640元（零星建築用地）及每平方公尺150,405元（污水處理場用地）。

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) 復議人所陳本案徵收處分雖包含地上改良物，卻漏未勘估地上改良物之徵收補償費用，徵收及補償程序顯有重大瑕疵等節，茲說明如下：

查復議人業於113年1月5日就該節向內政部提起訴願，又因地上改良物之徵收補償費用非屬本案查估範圍，故不另說明。

(二) 復議人所陳地價區段之劃分，恣意將機場用地之土地劃入P001-00（污水處理場用地）地價區段範圍中，造成系爭補償市價遭顯著低估等節，茲說明如下：

1. 按查估辦法第10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。」規定之立法說明：「對於同一公共設施保留地因分期或分區以多次徵收方式取得者，為使同一保留地所有權人得基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，以資公平，爰增訂第5項關於此類公共設施保留地地價區段劃設原則。」，另貴會109年1月20日作業檢討會議亦訂有公共設施保留地地價區段劃分作業原則：「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。」以為作業依據。

2. 查本案工程用地範圍原為一完整區塊，係於104年3月23日「變更臺北市松山機場周邊部分機場邊緣特定專用區、農業區、污水處理場用地、道路用地為機場用地主要計畫案」，始將部分污水處理場用地變更為機場用地，致分割為南北兩個區塊。為使同一污水處理場保留地之土地所有權人得按上開立法說明及作業原則，基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，故除考量合法零星建築用地之原使用性質有別，依查估辦法第10條第2項規定另編為第P001-01、第P001-02號（零星建築用地）污水處理場保留地地價區段外，本案其餘工程用地範圍依據查估辦法第10條第5項規定均劃設為P001-00地價區段，其地價區段劃分洵屬有據。

(三) 復議人所陳P001-00（污水處理場用地）地價區段毗鄰P002-00（汽車修護展售工業區）區段線長度記載顯有違誤，致使系爭補償市價遭嚴重低估等節，茲說明如下：

1. 按公共設施保留地區段地價計算方式，係依查估辦法第22條規定：「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。……第1項所稱平均計算，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。……都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。……」辦理，先予敘明。
2. 查本案P001-01、P001-02地價區段，係因其範圍內土

地地上有合法建物，故依查估辦法第10條第2、3項規定劃為零星建築用地保留地地價區段，並依查估辦法第22條第4項規定計算其區段地價；至P001-00地價區段則依同條第1、3項規定按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算徵收補償地價，因P001-01、P001-02地價區段為公共設施保留地區段，依規定不得納入，是以扣除毗鄰P001-01及P001-02地價區段之線段長度，依法並無違誤。

3. 至查估辦法第10條第2項規定係有關「零星建築用地」之地價區段劃分原則，並非公共設施保留地區段地價之計算規定，復議人所陳依查估辦法第10條第2項規定判斷計算P001-00（污水處理場用地）地價區段毗鄰P002-00（汽車修護展售工業區）區段線長度，應屬對法令之誤解

(四) 復議人所陳系爭土地徵收市價遠低於同地段鄰地○○、○○地號土地（機場用地）106年協議價購金額顯不合理等節，茲說明如下：

1. 依最高行政法院109年度判字第629號判決、109年度判字第431號判決及107年度判字第728號判決意旨參照：「依土地徵收條例第11條規定，需用土地人於申請徵收土地前，應依市價與土地所有權人協議進行價購，依該條第5項規定，所稱之市價，固指市場正常交易價格；然協議價購達成之協議，屬契約性質，其價格取決兩造雙方之協議結果；徵收土地應按照徵收當期之『市價』補償其地價為法定補償，二者屬性不同。此外，作為補償依據之徵收當期市價，依土地徵收條例第30條第3項、第5項規定，應依授權訂定之市價查估辦法規定辦理查估，並經主管機關提交地價評

議委員會評定之程序始能確認，與需用土地人進行協商時，係以其取得之各項市價資訊作為協議價購之價格基礎，並不相同。因此，需用土地人提出與土地所有權人進行協議價購之土地價格，與土地徵收依上開程序所確定之徵收當期市價不同，即屬當然。」，蓋協議價購價格係由需用土地人本於權責自行訂定，經雙方合意即可，該價格與徵收補償地價無論在估價目的、適用法令、估價程序及價格日期等法律關係與應踐行程序均不盡相同，其事物之本質不同，自不宜類比。又復議人主張應參採上開106年機場用地協議價購作為本案買賣實例，亦不符查估辦法第17條案例蒐集期間以距估價基準日半年內為原則之規定（本案案例蒐集期間為：111年3月2日至111年9月1日），先予敘明。

2. 至系爭土地徵收市價低於同地段○○、○○地號土地一節，查系爭土地劃屬第P001-00號保留地地價區段，其毗鄰非公共設施保留地之土地使用分區包括汽車修護展售工業區、機場用地（公共設施用地）及農業區；另同地段鄰地○○、○○地號土地106年徵收及協議價購市價查估案，係劃屬機場用地保留地地價區段，其毗鄰非公共設施保留地之土地使用分區包括第三種商業區（原屬第三之一種住宅區）、第三之一種住宅區、機場邊緣特定專用區及農業區，與系爭土地毗鄰非公共設施保留地之土地使用分區有差異，依查估辦法規定計算之區段地價自有不同。

(五) 復議人所陳系爭○○地號土地，未一併劃入P001-01地價區段，致土地價值嚴重低估等節，茲說明如下：

1. 本案查估作業地價區段劃分，經需地機關認定，將地

上有符合臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第3條第2款規定之合法建物者，編為第P001-01、第P001-02號（零星建築用地）保留地地價區段，並依查估辦法第22條第4項規定：「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。……」估計區段地價。有關復議人檢附就地整建公文書，反映系爭○○地號土地上建物屬合法建物，業經本府地政局再次函請需地機關釐清及檢視上開公文書等相關資料，確認該地號上建物非屬合法建築物。

2. 又復議人主張本案係就「土地」之補償市價所為估定，該土地上「建物」是否合法，與地價判斷無關一節，依查估辦法第10條及第22條規定，就地上建有合法建物之情形訂有零星建築用地地價區段劃分及區段地價估計之規定，依規定將合法建物坐落土地與其餘土地區別，分劃為P001-01、P001-02零星建築用地保留地區段及P001-00污水處理場用地保留地區段，並分別估計其區段地價，於法尚無不合。

(六) 復議人所陳P001-01及P001-02（零星建築用地）之同使用性質地價區段，不應僅以容積率、建蔽率為決定之唯一基礎，而應視實際經營使用情形為依據等節，茲說明如下：

依查估辦法第22條第4項規定：「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，

其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。……」，查P001-01、P001-02（零星建築用地）保留地地價區段，土地使用分區為污水處理場用地，因周邊查無同為公共設施用地且存在地上合法建物之相似條件土地，復考量上開2個區段依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」相關規定，屬限制建築地區，現況均屬低度利用之低矮建築，地上合法建物主要用途有登載者係作住宅使用，爰其區段地價以與該保留地地價區段直線量測距離最近，使用性質與現況使用強度相似之第二種住宅區地價區段為基準，並選取各該地價區段較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地為比準地，經參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之，依法並無違誤。

(七) 復議人所陳比準地1、2均選定相同之3個比較標的，且總調整率已高於50%，其比較標的之選定顯有違誤等節，茲說明如下：

1. 依查估辦法第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。……」查比準地1、2所屬地價區段於案例蒐集期間（111年3月2日至111年9月1日），並無實價登錄案例。次查比準地1使用分區為汽車修護展售工業區，比準地2使用分區為不具市場性之機場用地，其現況使用以交通運輸及後勤整備維修為主，屬低強度、低密度之土地使用型態，因其使用性質與工業區較為相似，故估價師依查估辦法第19條第2、3項規定，於其他地區選取適當之比較標的，估計時亦按臺

北市土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表及影響地價個別因素評價基準明細表進行區域因素及個別因素調整，各項目調整百分比並未超過內政部訂頒之影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表最大影響範圍，依法有據。

2. 又查估辦法有關補償市價查估辦理程序、實例調查蒐集與選取比較標的及比準地比較價格估計方法等規定，並未禁止不同地價區段選取相同比較標的，爰比較標的之選取仍應以是否屬正常交易情況、正常交價格，以及是否具有代表性及替代性為主要考量。
3. 至復議人主張應參酌不動產估價技術規則第25條規定，試算價格調整運算過程中，區域因素及個別因素調整率過大，應敘明仍予以採用之理由，否則即判定比較標的差異過大，應排除該比較標的之適用一節，因土地徵收補償市價查估作業係依土地徵收條例及查估辦法相關規定辦理，尚非適用不動產估價技術規則規定，本案估價師已踐行查估辦法相關規定程序，復議人所陳差異過大有違替代原則，應屬對法令規定之誤解。

(八) 復議人所陳本件作為比較標的之買賣案例總調整率高達50%以上，有顯著偏差，即應考量改以收益實例評估等節，茲說明如下：

依查估辦法第6條規定：「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。」，故有關收益實例之選用非屬強制規定，宜根據當地不動產交易型態、勘估標的土地使用管制及使用現狀、估價方法特性等因素為綜合判斷。又實價登錄資訊為重要且具公信力之價格參考資訊，本案經調查案例蒐集期間P002-00、P

003-00地價區段範圍並無實價登錄租賃案例，且倘採用房地租賃案例，因土地、建物之貢獻比例拆分及土地、建物收益資本化率萃取不易，造成分離後之土地淨收益較不具客觀性，加上土地資本化率不易客觀決定，勉強運用收益法所推估之地價準確性明顯不足等因素，故以市場買賣實例查估比準地地價，查估過程皆符合相關法令規定。

- (九) 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97次會議評議通過在案，依法並無違誤。
- (十) 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) 復議人代理人○○○律師陳述說明：

1. 本案徵收處分雖包含地上改良物，卻漏未勘估地上改良物之徵收補償費用，徵收及補償程序顯有重大瑕疵。
2. 地價區段之劃分，恣意將機場用地之土地劃入P001-00（污水處理場用地）地價區段範圍中，造成系爭補償市價遭顯著低估。
3. P001-00地價區段毗鄰P002-00（汽車修護展售工業區）區段線長度記載顯有違誤，致使系爭補償市價遭嚴重低估。
4. 系爭土地徵收市價遠低於同地段鄰地○○、○○地號



- 土地（機場用地）106年協議價購金額顯不合理。
5. 系爭○○地號土地，未一併劃入P001-01地價區段，致土地價值嚴重低估。
  6. P001-01及P001-02（零星建築用地）之同使用性質地價區段，不應僅以容積率、建蔽率為決定之唯一基礎，而應視實際經營使用情形為依據。
  7. 比準地1、2均選定相同之3個比較標的，且總調整率已高於50%，其比較標的之選定顯有違誤。
  8. 本件作為比較標的之買賣案例總調整率高達50%以上，有顯著偏差，即應考量改以收益實例評估。

**決議：**

本案請工務局衛生下水道工程處轉請估價師綜合委員意見，針對被徵收土地中臨濱江街部分再予細分，並檢視毗鄰區段比準地估價各項影響地價因素調整率之合理性，修正後提下次會議討論。

**四、第4案案由：**

本市113年市價變動幅度案，提請評議。（提案單位：臺北市政府地政局）

**法令依據：**

土地徵收條例第30條第3項。

**說明：**

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

**決議：**本案經出席委員全數同意照案通過。

**五、臨時提案：**

113年「西園路2段39巷周邊道路興建工程」徵收宗地地號異動案。(提案單位：臺北市政府工務局新建工程處)

**說明：**

- (一) 本案土地徵收補償市價前經貴會113年1月29日第102次會議評定為每平方公尺375,000元。需用土地人本府工務局新建工程處因辦理地上物調測發現工程封鎖範圍與原檢送工程範圍圖略有不符，經邀集地政局土地開發總隊會勘確認後，於113年6月4日辦竣逕為分割。
- (二) 現需用土地人擬依土地徵收條例施行細則第20條規定，以地籍分割登記後土地標示辦理土地徵收作業，爰以113年6月12日北市新工配1133055904號函檢送修正之宗地個別因素清冊及查估書表。
- (三) 本案工程用地因範圍變動，於逕為分割後，徵收宗地地號雖有異動，但新增之○○區○○段○○小段○○及○○地號土地與原劃設之第1號公共設施保留地地價區段相毗鄰，故僅需調整該區段範圍毋須增劃，未涉及實質查估作業及估價結果異動，修正情形如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請確認。

**決議：**本案經出席委員全數同意照案通過。

散會(上午11時30分)