

本市地價及標準地價評議委員會第 83 次會議紀錄(節本)

壹、時間：109 年 6 月 22 日（星期一）下午 2 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：袁碧鈿

肆、出席委員：詳簽到表

伍、列席單位及人員：詳簽到表

陸、作業單位報告：

一、前次會議決議事項執行情形：

○○○及○○建設開發股份有限公司為交通部高速公路局辦理「國道 3 號(原北部區域第二高速公路)汐止木柵段(木柵 1 號隧道 23K+50-23K+250)工程」，徵收其所有本市○○區○○段○小段○○○地號等 16 筆土地之地上權，對徵收補償地價本府查處情形表示不服，提請復議一案，經貴會第 82 次會議決議維持原評議結果，並經本府於 109 年 4 月 22 日以府地用字第 1096006161 號函，就徵收補償地價查估過程及地上物應否補償等事項，併同貴會決議內容函復復議人。

二、109 年「老松公園(萬華 54 號)擴建工程」土地徵收補償市價查估案，前經貴會第 81 次會議評議通過，嗣案內萬華區漢中段三小段 589-2、665 地號土地於 109 年 4 月 21 日辦竣逕為分割登記，致本案毗鄰各非公共設施保留地地價區

段線長度變動，經依逕為分割後資料重新計算本案公共設施保留地地價為〇〇〇,〇〇〇元/m²，與前次會議評定價格相同，擬釐正相關查估書表後，依「土地徵收補償市價查估辦法」第 29 條規定，於 109 年 7 月底前將徵收土地宗地市價函送需地機關。

決議：洽悉。

柒、討論提案

第一案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「星雲街 168 巷南段道路改善工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等相關規定。
- 二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

第二案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「桂林路 57 巷道路新築工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法

等規定辦理。

二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

第三案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「文山樟新街 63 巷道路新築工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

說明：

一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理。

二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

第四案

提案單位：本府工務局新建工程處

案由：為 109 年「臺北市第二殯儀館聯外道路新築工程」土地徵收補償市價查估案，提請評議。

說明：

一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理。

二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結

果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

第五案

提案單位：本府工務局水利工程處

案由：為 109 年「文山區實踐段三小段 569、569-1 及 570 地號
土地徵收案」補償市價查估案，提請評議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理。
- 二、本案土地徵收補償市價，業依上開法令查估完竣，查計結果如附徵收土地宗地市價評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

第六案

提案單位：本府地政局

案由：為本市 109 年市價變動幅度案，提請評議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理。
- 二、本市 109 年市價變動幅度計算結果詳如會議資料所附市價變動幅度評議表，謹提請評議。

決議：照案通過。

第七案

提案單位：本府地政局

案由：為公共設施用地地價區段劃分作業原則，提請評議。

說明：

- 一、依據地價調查估計規則第 18 條規定辦理。
- 二、按公告土地現值（公告地價）地價區段劃分作業，係依地價調查估計規則第 18 條第 1 項：「劃分地價區段時，應……斟酌地價之差異、當地土地使用管制……、土地利用現況、發展趨勢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。」，同條第 2 項：「已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。」等規定辦理。
- 三、本府辦理公告土地現值（公告地價）地價區段劃分時，考量公共設施用地為不具市場性之不動產，價格種類屬不動產估價技術規則第 2 條所稱「特殊價格」，過往除少數特殊個案，大多將公共設施用地併入毗鄰土地劃為同一地價區段。如公共設施用地位於路線價區段範圍者，則參依平均地權條例施行細則第 63 條關於公共設施保留地之規定，以路線價為其地價。另 107 年 12 月 19 日貴會第 76

次會議就公共設施用地之區段劃分方式曾作決議：「本市公共設施用地原則不單獨劃分地價區段，無容積者併入毗鄰地價最低之區段；有容積者則併入毗鄰地價相近之區段。」，併予敘明。

四、查公告地價依法係作為課徵地價稅之依據，惟因公有土地計算土地租金或使用補償金尚無合適標準，故管理機關多以公告地價為計收標準，進而追討 5 年不當得利。本市文山區○○段○小段○○○-○地號公園用地因民眾無權占用，遭土地管理機關（本府工務局公園路燈工程管理處）追收最近 5 年占用期間之使用補償金，並經臺北市議會召開協調會議，獲致結論：「請地政局研議本案公園用地公告地價合理性」；另財政局函轉民眾反應其管有毗鄰之文山區○○段○小段○○○-○及○○○地號等 2 筆土地同為公園用地，而公告土地現值不同請本局查復，相關陳情個案資料詳如會議資料附件 1、2。

五、經分析上開陳情個案均係因公共設施用地與毗鄰可建築土地（住、商等）併同劃屬路線價區段或併入毗鄰較高地價區段，致採用公告地價作為計收地租標準時，與周邊可建築土地承受相同負擔。經考量公共設施用地使用限制之特殊性，該租金負擔未盡合理，因事涉地價區段劃分之全市一致性原則，爰研訂本市公共設施用地地價區段劃分作業原則如下：

（一）公共設施用地原則不單獨劃分地價區段。無容積率者併入

毗鄰地價最低之區段；有容積率者併入毗鄰地價相近之區段。

(二) 公共設施用地依前項原則併入毗鄰區段顯不合理者，得考量土地使用管制、土地利用現況、地價差異情形或其他影響地價因素劃分地價區段。

(三) 公共設施用地處路線價區段範圍者，原則不劃入該區段。但有下列情形者，仍得劃入：

1. 道路用地；或道路以外其他公設地全部位於路線價區段範圍，且未毗鄰一般地價區段者。

2. 公共設施用地依規定得供住宅、商業與類似性質使用，或使用強度較高者。

六、後續處理方式：

(一) 分年進行全市公共設施用地區段檢討作業。

(二) 現有區段劃分不符通案原則，且涉租金爭議民眾陳情案件者，即時檢討更正區段範圍及區段地價，並專案提請貴會評議。

七、擬辦：

(一) 本市公共設施用地地價區段劃分作業原則及後續處理方式，謹提請評議。

(二) 依前開作業原則及「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」第3點規定，更正文山區第○○-○、○○○、○○○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○號地價區段 109 年公告土地現值（公告

地價)地價區段範圍及地價，並溯及更正最近5年適用之地價區段範圍及地價，更正後地價區段圖及地價清冊等相關資料詳如會議資料附件1、2，謹提請評議。

決議：

- 一、本市公共設施用地地價區段劃分作業原則，照案通過。
- 二、文山區第○○-○、○○○、○○○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○號地價區段更正109年公告土地現值(公告地價)地價區段範圍及地價，並溯及更正最近5年適用之地價區段範圍及地價，照案通過。