

臺東縣地價及標準地價評議委員會109年第1次會議會議紀錄

一、時間：中華民國109年6月30日下午2時

二、地點：本府第一會議室

三、主持人：王主任委員 志輝

紀錄：黃施茂

四、出席委員及列席單位人員：

陳副主任委員 明仁 請假

劉委員 志森

羅委員 銀鳳

丁委員 鵬超

王委員 明朝

陳委員 榮孝

張委員 書銘

許委員 仁豪 請假

陳委員 建智

蔡委員 怡俊

沈委員 碧恕

盧委員 協昌 彭俊叡代

許委員 瑞貴 蔡勝雄代

許委員 家豪 謝鎮宇代

本府建設處土木科：黃湘媛

臺東地政事務所：詹雅婷 賴趙國蒂

太麻里地政事務所：柯東昌

成功地政事務所：請假

關山地政事務所：葉鳳嬌 劉淑勤

本府地政處重劃科：侯昱光 謝宏佑

查估單位：旭弘不動產估價師事務所 林估價師素華
亞興測量有限公司 戴明祥 洪偉仁

五、主持人報告：(出席委員過半數，會議開始)

六、業務單位報告：各位委員、各與會代表大家好！今天評議案件計有3案，是審議臺東縣第十五期臺東市志航路兩側市地重劃區重劃前、後地價，係由本府地政處重劃科所提出及審議東56線0K~1K+880道路新建工程土地徵收補償宗地市價暨審議197縣道9K+300~13K+100及44K+700~45K+000道路拓寬工程土地徵收補償宗地市價，該2案係由本府建設處土木科所提出，待會請各提案單位報告及說明。

七、提案結論：

提案一 提案單位：臺東縣政府建設處(土木科)

案由：請審議東56線0K~1K+880道路新建工程土地徵收補償宗地市價

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條第 1 項及土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定辦理。
- 二、本案需地單位為本府建設處（土木科），徵收範圍宗地為台東市富岡段，計 2 筆土地。
- 三、本案由估價師依土地徵收補償市價查估辦法規定計算被徵收土地宗地市價。

委員意見及查估單位補充說明要點：

委員：我有先自行查詢實價登錄價格資訊，依市價查估補償辦法，估價師找的案例時間需在 108 年 9 月 2 日至 109 年 3 月 1 日間作為比較標的推估徵收土地市價，依本身經驗及瞭解台東地價，如為面海第一排之價格相對本案查估之徵收地價有嚴重對於財產權有所剝奪，另在富岡街上土地成交價格每坪約有 12 萬元到 14 萬元間，且面海第一排亦無供需可言，故估價師有擴大同一供需圈找類似地區比較案例，但我認為找這樣的類似地區的比較案例，在這樣的漁港條件及嫌惡設施等來比較，不適合當同一個供需圈來作估價，所以建議可再斟酌予以調高本案徵收市價。

查估單位：謝謝委員，首先 6.93 平方公尺之土地現況大部分已作道路使用；另在蒐集比較案例時，亦有查詢富岡社區的交易案例，但經房地分離後計算土地交易價格不甚理想，才會採用石川社區的案例；另在蒐集案例時需要有 3 個案例，無法僅採用 1 個案例作估價。故依宗地現況及蒐集的交易案例，每平方公尺 2 萬 9 千元尚屬合理。

委員：本案在辦理協議價購已有 6 筆土地同意協議價購情形，故於辦理徵收市價查估，亦應一併納入考量，故

估價師查估之本案徵收市價，應屬公平合理。

需地單位：本案協議價購單價為 2 萬 9 仟 8 百元，除了這 2 筆土地以外，其餘土地均同意協議價購，另外一位土地未能協議價購係因繼承問題未能辦理協議價購。

委員：如果採用交易實例，雖然交易單價較高，但在估價過程因區域因素及個別因素的調整修正，故提出之成交案例單價雖有 12 萬到 13 萬元，但仍需考量區域因素及個別因素修正後單價是否合理。

決議：案經出席委員舉手表決，過半數以上同意以擬評市價為評定市價，照案通過。

提案二 提案單位：臺東縣政府建設處（土木科）

案由：請審議 197 縣道 9K+300~13K+100 及 44K+700~45K+000 道路拓寬工程土地徵收補償宗地市價

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條第 1 項及土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定辦理。

二、本案需地單位為本府建設處（土木科），徵收範圍宗地為延平鄉鸞山段，計 3 筆土地。

三、本案由估價師依土地徵收補償市價查估辦法規定計算被徵收土地宗地市價。

委員意見及查估單位補充說明要點：

委員：本案是徵收補償，其中有 1 筆土地需徵收 1 千多平方公尺，請問是整筆都是交通用地嗎？另部分是做農作使用，是否要整筆徵收？

查估單位：本案土地徵收後均會變更為交通用地，另本案須徵收的 3 筆土地是相連的，其中 1140-1 及 1140-2 是在現況道路的兩側的農牧用地，比較大塊及價格比較高的

1140 土地現況大部分已為 197 縣道使用。

決議：案經出席委員舉手表決，過半數以上同意以擬評市價為評定市價，照案通過。

提案三 提案單位：臺東縣政府地政處（重劃科）

案由：請審議臺東縣第十五期臺東市志航路兩側市地重劃區
重劃前、後地價

說明：

- 一、依「平均地權條例施行細則」第 81 條、「市地重劃實施辦法」第 20 條等規定辦理。
- 二、按市地重劃實施辦法第 20 條規定：「重劃前、後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之。1、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。2、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」。
- 三、本案原於 108 年本縣地價及標準地價評議委員會第 3 次會議經貴會評議通過在案，因原評議前後地價適用期間與規定不符，因此，經主辦單位〈重劃科〉委託估價師再依「不動產估價技術規則」等相關規定查估重劃前後市價並製作各類書表圖件送業務單位彙整完竣，爰提請貴會評議。

委員意見及業務或查估單位回應說明要點：

委員：在報書內提到本案重劃後可供建築用地 64,219.03 平方公尺，請問目前已開發完成建築的比例有多少？

查估單位：本重劃區內已開發完成建築使用坐落於重劃後地價

區段編號 A-9 街廓內，約有 1,705 平方公尺，佔全區可供建築用地比例約 2.3%。另於重劃區西北側亦有一筆建地目較小土地為區外合法建物之屋後。

委員：地價區段編號 A-9 街廓內之原有合法建物，重劃後是否需要繳納差額地價？

查估單位：本案重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則業經本縣市地重劃委員會審議通過，減輕重劃負擔方式有減輕臨街地特別負擔及減輕增配土地應繳納之差額地價成數等。

委員：目前重劃後地主配回土地比例約有多少？

查估單位：如依評定後重劃前、後地價計算，本重劃區地主平均負擔比率約為 27.4%，分回土地比例約有 72.6%。其平均負擔比亦略低於重劃計畫書之平均重劃負擔比率 32.81%。

決議：有關臺東縣第 15 期臺東市志航路兩側市地重劃區重劃前、後地價案，經出席委員舉手表決過半數以上同意，依照評議表重劃前各宗地單價及重劃後各區段地價，照案通過。

八、散會：下午 3 時 02 分