

陸、主席報告：(略)

柒、評議事項：

提案一

案由：「西嶼鄉市價變動幅度計算案」評議。

說明：

一、提案機關：澎湖縣澎湖地政事務所

二、原由：澎湖縣政府工務處提送之「二崁傳統聚落特定區聯外計畫道路開闢工程」徵收案，經本縣地價及標準地價評議委員會 109 年第 4 次會議評議徵收市價通過，查估基準日為 109 年 9 月 1 日，預計於本（110）年下半年發放補償費，依土地徵收補償市價查估辦法第 26 條規定計算市價變動幅度。

三、計算基期：109 年 3 月 2 日至 109 年 9 月 1 日。

四、計算現期：109 年 9 月 2 日至 110 年 3 月 1 日。

五、計算結果：

西嶼鄉：108.17%，即上漲 8.17%。

六、初審意見：查估單位（澎湖地政事務所）查估市價變動幅度符合該區域一般正常交易價格，查估相關書表符合規定，依其查估結果提送地價及標準地價評議委

員會評議。

七、案由討論：

(一) 蔡委員：

1. 有關工務處所提之徵收案延誤之原因，請說明。
2. 估算變動幅度之買賣實例中有三例為去年協議價購之案例，協議價購之案例是否適合作為估算之買賣實例。
3. 計算之結果係為西嶼鄉全區變動幅度，是否再另外計算二崁地區地價變動幅度作為參考，因二崁地區為特定地區，漲幅可能較全區變動幅度高。

澎湖縣政府財政處：本案徵收計畫書提送內政部核定經內政部退回補正在案，茲因本案徵收補償地價估價基準日為 109 年 9 月 1 日，其適用期間為 110 年 1-12 月，按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，做為調整徵收補償地價之依據。…」另按土地徵收補償市價查估辦法第 29 條規定：「依第 26 條計算土地

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。」爰上，本案預計報部核定後之徵收補償地價發放時間為 11-12 月期間，故需依規辦理市價變動幅度調整。

澎湖地政事務所：因西嶼鄉買賣案例稀少，且去年(109)本所進行市價查估時，價格約落至 4,300 元/平方公尺，而協議價購案例之價格約為 4,200 元/平方公尺，屬正常交易價格範圍，且協議價購亦屬買賣，故將其列入買賣實例中。另有關地價變動幅度計算，依法令規定是以整個鄉市範圍為查估單位。

(二) 林委員：本案跨越都市計畫土地及非都市計畫土地，兩者土地價格是否有落差及如何合理估計標的。

(三) 劉委員：徵收案件應依據相關法規更縝密計畫徵收作業及期程，儘量避免估計市價變動幅度造成之徵收成本提升及增加程序繁冗。

(四) 陳委員：本區實例數較少的情況下，納入房地案例，又以加權平均計算，是否會造成個案影響整體

價格甚劇，查估方式是否合宜。

(五) 李委員：補充陳委員意見，本區買賣實例稀少，地所查估時取排序後百分位數 25-75 間實例計算，去除排序前百分位數 25 之實例，是否造成估出價格偏低，不利於被徵收民眾。

澎湖地政事務所：查估方式係按照「土地徵收市價補償查估辦法」及內政部頒布之「土地徵收補償市價查估作業手冊」規範辦理，本案屬公共設施保留地地價區段，按照規定依毗鄰非公保地區段地價平均計算，本案勘估標的毗鄰農業區及住宅區，涵蓋範圍以農業區為主，查估結果較接近農業區價格。有關土地及房地買賣實例，排序後取百分位數 25-75 間案例計算，排除過高或過低之實例。今年進行調幅估算，依規定分為基期及現期，由於區域案例數極少，但各實例價格皆屬一般正常交易價格範圍，調整幅度均依作業規定查估，建請委員會審定。另外，委員建議事項將於後續建請內政部研議。

決議：本案評定事項照案通過

捌、臨時動議：無

玖、散會