

澎湖縣政府地價及標準地價評議委員會 112 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 14 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：澎湖縣政府第 3 會議室

參、主席：蔡副主任委員淇賢

記錄：張紘楨

肆、出席人員：

姓 名	代表機關團體名稱	簽 到
陳 光 復	縣長	
蔡 淇 賢	秘書長	蔡淇賢
蔡 俊 哲	地政專家學者	蔡俊哲
陳 順 建	地政專家學者	
顏 光 儀	不動產估價師	
劉 生 泉	不動產估價師	劉生泉
劉 昱 明	法律專家學者	劉昱明
林 顯 宗	工程專家學者	林顯宗
林 秋 綿	都市計畫專家學者	
鄭 嘉 薇	地政主管人員	鄭嘉薇
李 伸 滿	財政及稅捐主管人員	李伸滿
歐 文 潔	工務或都市計畫主管人員	歐文潔

高 吟 秋	建設或農林主管人員	羅章哲代
伍、列席人員：		
澎湖縣政府工務處	歐春旺、黃曼以	
富嘉不動產估價師事務所	黃漫綠	
澎湖縣政府財政處	陳幸明 張紹楨	
澎湖地政事務所	鄭承熙、 王瑞祥、 黃瑞、 鄭云如 許文興 蔡文正 陳怡君	

陸、業務單位報告：(略)

柒、主席報告：(略)

捌、評議事項：

提案一

案由：本縣明（113）年重新規定地價暨公告土地現值擬合併之區段及調整幅度，如評議表，請評議。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 14 條、第 15 條及第 46 條規定辦理。
- 二、本縣 6 鄉市土地實施平均地權地區辦理 113 年重新規定地價暨公告土地現值作業，全縣劃分為 589 個地價區段，較上期維持相同區段數。各公告地價、公告土地現值及擬評現值詳如評議表。
- 三、本縣 113 年重新規定地價暨公告土地現值，調整後比較如下：
 - （一）明（113）年公告土地現值占一般正常交易價格百分比 89.00%。
 1. 馬公市：86.90%。
 2. 湖西鄉：93.99%。
 3. 白沙鄉：91.52%。
 4. 西嶼鄉：92.57%。
 5. 望安鄉：92.06%。
 6. 七美鄉：96.79%。
 - （二）明（113）年公告地價占一般正常價格百分比為 7.00%。
 1. 馬公市：8.07%。

2. 湖西鄉：5.04%。
3. 白沙鄉：4.84%。
4. 西嶼鄉：4.79%。
5. 望安鄉：4.82%。
6. 七美鄉：5.06%。

(三) 明(113)年公告土地現值與112年公告土地現值比較調整幅度為0.56%，各鄉市平均調幅如下：

1. 馬公市：0.95%。
2. 湖西鄉：-0.43%。
3. 白沙鄉：-0.52%。
4. 西嶼鄉：0.52%。
5. 望安鄉：1.05%。
6. 七美鄉：-0.23%。

(四) 明(113)年公告地價與111年公告地價比較調整幅度為0.47%，各鄉市平均調幅如下：

1. 馬公市：0.45%。
2. 湖西鄉：0.64%。
3. 白沙鄉：0.40%。
4. 西嶼鄉：0.24%。
5. 望安鄉：1.67%。
6. 七美鄉：0.24%。

(五) 明(113)年擬評現值與112年擬評現值比較調整幅度為-0.99%。

1. 馬公市：-0.24%。
2. 湖西鄉：-3.94%。
3. 白沙鄉：-1.91%。
4. 西嶼鄉：-1.37%。

5. 望安鄉：-0.36%。

6. 七美鄉：-0.36%。

四、委員意見：

蔡俊哲委員：

- (一) 有關馬公市第 138 地價區段(中衛東北邊軍事用地及其他特定目的事業用地)較鄰近馬公市區，各方面條件明顯優於興仁段及烏坎段性質相同之地價區段，區段地價卻反而較低，建議地政事務所明年再通盤檢討調整。
- (二) 有關湖西鄉第 1 地價區段(中西村防風林以北遊憩用地)非公用土地調整地價將影響地價稅及可能影響與國產署合約之權利金變動，均須納入考量，建議地政事務所未來調整公有土地時請將公用及非公用區分開來。
- (三) 馬公市 175 地價區段菜園農地重劃區，目前已沒有農地重劃型態，建議於未來檢討並調整。
- (四) 馬公市蒔裡海水浴場先前係由縣府建設局約於民國 75 年間劃設為風景區，因當時土地未辦理分割作業，致地政事務所依土地範圍劃入馬公市第 233 地價區段迄今。而該風景區之地方主管機關現為縣府旅遊處，建議應由旅遊處參考風景區範圍，核對現況通盤檢討後錄案辦理分割作業並調整分區，並建議以蒔裡新段 744 地號(國有地)及 765 地號(縣有地)2 筆土地上道路為界，分割後道路以東調整為一般農業區(或合適分區)、以西維持風景區，俾利後續再由地政事務所依據分區調整結果檢討劃

設地價區段範圍。

決議：照案通過。

提案二

案由：「澎湖縣馬公市機三北側 8 米計畫道路開闢工程土地徵收市價查估案」，請評議。

- 一、提案機關：澎湖縣政府(工務處)
- 二、計畫緣由：為辦理「澎湖縣馬公市機三北側 8 米計畫道路開闢工程」必需使用本案土地。本案位於本縣馬公市馬公都市計畫區，緊鄰澎湖科技大學，為重要「大學生活圈」，且住宅及商家緊鄰本區，附近亦有馬公高中、中興國小及澎湖縣政府各級機關；因此本區之交通需求日漸擴大，惟部分道路路段尚未開闢，急需中央補助辦理道路工程，為建構社區防災道路、解決危險瓶頸路段及路口提升交通服務水準並營造安全舒適之「大學生活圈路網」開闢計畫道路，必需使用本案土地。
- 三、用地範圍、筆數、總面積：本興辦計畫需用土地 11 筆，所有權人 36 人（10 筆單獨所有，1 筆分別共有），坐落於澎湖縣馬公市埕東段，總面積 906.3 平方公尺。
- 四、協議價購辦理情形：本案於 112 年 4 月 20 日辦理協議價購，價購金額訂交通用地為 99,000 元 / 平方公尺，累計同意價購人數 33 人，土地筆數 11 筆；不同意價購人數 3 人，土地筆數 1 筆。
- 五、查估單位（富嘉不動產估價師事務所）市價查估結果：本案查估價格為 93,100 元 / 平方公尺，詳如查估各項書表及評議表

六、初審意見：查估單位（富嘉不動產估價師事務所）查估價格依初審意見修正後估價單位查估價結果為93,100 元/平方公尺，相關書表修正後符合規定，提送地價及標準地價評議委員會評議。

七、查估單位簡報：(略)

八、委員意見：

蔡俊哲委員：本案協議價購時間點與查估單位最終出件日期相差不到一年，請問地政事務所為何價格有明顯差異。

劉生泉委員：建議未來估價單位進行簡報及提交書面資料時，能具體呈現對初審意見修正及回復內容並納入會議資料。

澎湖地政事務所說明：因協議價購查估方式與徵收補償價額查估方式依據之法源及辦理方式均不同，因此得出不同結果是有可能。

決議：照案通過。

提案三

案由：「案山社區都市計畫 8 米道路拓寬工程土地徵收市價查估案」，請評議。

一、提案機關：澎湖縣政府(工務處)

二、計畫緣由：位於馬公市案山都市計畫區，緊鄰案山社區，為重要「漁村生活圈」，且住宅及商家緊鄰本區，附近亦案山社區暨農漁民活動中心、三軍總醫院澎湖分院及澎湖縣政府各級機關；因此本區之交通需求日漸擴大，惟部分道路路段尚未拓寬，惟部分道路路段尚未開闢，為建構社區防災道路、解決危險瓶頸路段及路口提升交通服務水準並營造安全舒適之「社區

生活圈路網」。爰依「變更馬公都市計畫細部計畫第A、B、C、D、E區(配合主細分離專案通盤檢討)」開闢計畫道路，必需使用本案土地。

三、用地範圍、筆數、總面積：本興辦計畫需用土地12筆，所有權人40人(5筆單獨所有，7筆分別共有)，坐落於澎湖縣馬公市案山段，總面積736.75平方公尺。

四、協議價購辦理情形：本案於112年4月14日辦理協議價購，價購金額訂交通用地為36,500元/平方公尺，累計同意價購人數22人，土地筆數7筆；不同意價購人數18人，土地筆數2筆。

五、查估單位(富嘉不動產估價師事務所)市價查估結果：本案查估價格為35,500元/平方公尺，詳如查估各項書表及評議表

六、初審意見：查估單位(富嘉不動產估價師事務所)查估價格依初審意見修正後估價單位查估價結果為35,500元/平方公尺，相關書表修正後符合規定，提送地價及標準地價評議委員會評議。

七、查估單位簡報：(略)

八、委員意見：

劉生泉委員：本案估價單位選擇同案價購土地之案例作為比較標的，雖無違反估價規定，仍請估價師說明選取之原因。另做買賣實例調查表時應分析附近案例選取及不選取之原因，於簡報中報告相關原因。

富嘉不動產估價師事務所(黃昶綸估價師)說明：因依規定選取之案例需為一年內之案例，本案選擇價購土地為案例之原因係因完全無其他交易案例可供參

考。

鄭執行秘書嘉薇：請業務單位（土地行政科）於審理前通知提案單位提報之資料內容規範。

決議：照案通過。

玖、臨時動議：無

拾、散會