

澎湖縣政府地價及標準地價評議委員會 113 年第 1 次會議紀錄

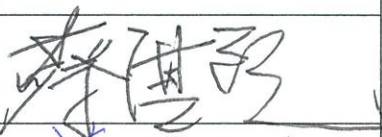
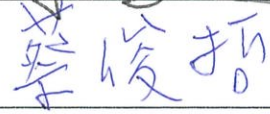
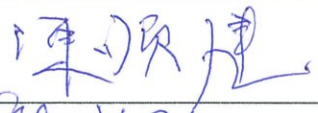
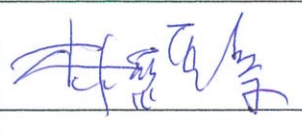
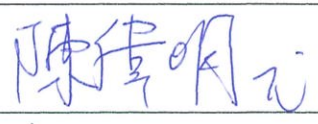
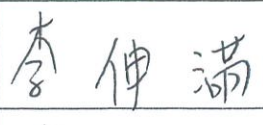
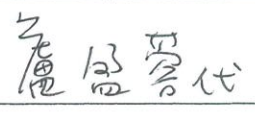
壹、時間：113 年 3 月 7 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：澎湖縣政府第 2 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 俊 哲	地政專家學者	
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 昱 明	法律專家學者	
林 顯 宗	工程專家學者	
林 秋 綿	都市計畫專家學者	
鄭 嘉 薇	地政主管人員	
李 伸 滿	財政及稅捐主管人員	
歐 文 潔	工務或都市計畫主管人員	

高 吟 秋	建設或農林主管人員	高吟秋
伍、列席人員：		
澎湖縣林務公園管理 理所	李振同 邱正煒	
立固不動產估價師 聯合事務所	鄭清中	
澎湖縣政府財政處	陳朝 張維模	
澎湖地政事務所	鄭承恩 王燕冰 鄭玉如	

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「民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫」土地徵收市價補償查估案評議。

說明：

一、提案機關：澎湖縣政府農漁局林務公園管理所

二、計畫原由：為辦理「民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫」必需使用本案土地。本案位於馬公市都市計畫區，鄰近文光國小及光榮水資源回收中心基地，且考量學童及居民活動空間與水資源回收再利用理念，配合都市整體發展，延伸串聯觀音亭休閒園區環境場域功能，加上緊鄰觀景海堤步道與開闊的民族路景觀風貌，爰依「變更馬公都市計畫第 ABCDE 區細部計畫〈配合主細計分離專案通盤檢討〉」開闢公園，必需使用本案土地。

三、用地範圍、筆數、總面積：本興辦計畫需用私有土地 7 筆，所有權人 33 人(3 筆單獨所有，4 筆分別共有)，坐落於澎湖縣馬公市光榮段，總面積 416.38 平方公

尺。

四、協議價購辦理情形：本案於 112 年 9 月 18 日辦理協議價購，價購金額訂公園用地為 70,200 元 / 平方公尺，達成協議價購人數 16 人，土地筆數 6 筆(5 筆土地全部價購，光榮段 624 地號部分共有人同意價購)；未達成協議價購人數 17 人，土地筆數 2 筆(光榮段 634 地號為單獨所有但為未辦繼承土地、光榮段 624 地號部分共有人不同意價購)

五、查估單位(立固不動產估價師聯合事務所)市價查估結果：本案查估價格為 66,100 元 / 平方公尺，詳如評議表及查估各項書表。

六、初審意見：查估單位(立固不動產估價師聯合事務所)查估價格尚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、委員意見：

林秋綿委員(書面意見)：(詳附件)。

蔡俊哲委員：

1. 本案協議價購價格 70,200 元/平方公尺，徵收查估價

格為 66,100 元/平方公尺，並且是同一估價師查估，請針對價格差異說明，並請考量民眾觀感提出因應措施，避免後續紛爭。

2. 有關開闢計畫範圍中劃入 618-1 地號與其他部分並未連接，請說明原因。

陳順建委員：本案協議價購價格與徵收查估價格時間差小於一年，請說明形成價格差異之原因及因應對策。

顏光儀委員：價購及徵收價格差異部分，後續有無建議因應作為。

澎湖地政事務所：本案建議可區分未辦繼承土地及不同意協議價購情形，避免造成誤解未辦繼承土地之價購不成原因均為所有人或繼承人不同意(價格)。例如本案未協議價購之兩筆土地中，634 地號為單獨所有但為未辦繼承列管土地，另一筆 624 地號亦有部分為未辦繼承列管土地。

林務公園管理所回復：本案計畫範圍依據上位都市計劃而劃入 618-1 地號一併辦理，俾後續計畫使用。

鄭估價師回復：

1. 有關第 44 頁表 5-1 住宅用地細項「有無限制建築」比準地普通是指有屋簷高度限制，但不影響容積完整使用，故沒有予以調整。
2. 協議價購價格與徵收市價查估價格有差異原因主要因兩價查估遵循之法令規定不同，所取用之案例、時間及調整級距規定皆有不同限制，因此估計出之價格有所差異。
3. 有關協議價購價格及徵收市價查估價格不同可能造成後續徵收之不順利情況，因已本於權責依法查估，建議需地單位可以再辦一次協議價購說明會議，讓不同意價購之地主或是未辦繼承土地之繼承人能更了解整體情況，提高協議價購比率，以減少爭議。

決議：照案通過，惟因徵收市價查估價格與協議價購價格有差異，請需地單位依委員意見參照法令規定，於徵收前再次確實通知請不同意價購之所有權人及未辦繼承土地繼承人參與辦理協議價購說明相關程序，以確保民眾權益。

玖、臨時動議：無

拾、散會：下午 3 時 30 分。

查估價格結論尊重估價師評估結果，沒有意見，惟下列各點建議可補充說明，以利完備。

1. 有關住宅區案例選取，估價師於 P.37 表 1-1 實例編號 3 備註欄中加註為「政府讓售案，故不採用」，惟依土地徵收補償市價查估辦法第 7 條規定「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用」，建議估價師依上述規定加強無法有效掌握及量化調整理由之說明，或先進行適當之修正。其他縣市有類似之政府讓售案情況，經內政部訴願委員會認為此案例非不能採用，做成重為處分之決定，提供參考。
2. P.38 案例編號 4 亦有類似情形，建議表 1-1 備註欄中亦加強說明。
3. P.44 表 5-1 住宅用地修正細項「有無限制建築」，比準地為普通，而實例為優，調整率為 0.00%，未依 P.54 區域因素評會基準表修正，建議補充理由說明。