

澎湖縣政府地價及標準地價評議委員會 114 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：114 年 1 月 3 日（星期五）上午 9 時

貳、地點：澎湖縣政府建設處 2 樓會議室

參、主席：蔡副主任委員淇賢

記錄：林瑋珊

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	陳順建
顏 光 儀	不動產估價師	顏光儀
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	林秋綿
呂 政 聰	地政主管人員	呂政聰
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	

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	李振河	傅賢師 鄭清中 許芷瑄 陳志誠
澎湖縣政府工務處	林瑋浚 賴高旺 蔡白崙	
澎湖縣政府財政處	呂政聰 陳幸明	林瑋珊
澎湖地政事務所	鄭永熙 王 嘉 平 陳文興 蔡文正	

陸、業務單位報告：(略)

柒、主席報告：(略)

捌、評議事項：

提案一

案由：「澎 20 號線道路新闢工程案」土地徵收市價查估案，
請評議。

說明：

一、提案機關：澎湖縣政府(工務處)

二、計畫原由：為辦理「澎 20 號線道路新闢工程案」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 60 筆，所有權人 175 人 (31 筆單獨所有，29 筆分別共有)，坐落於澎湖縣馬公市烏炭新段及澎湖縣湖西鄉隘門新段，總面積 5,998.14 平方公尺。

四、協議價購辦理情形：本案於 113 年 9 月 23、24 日辦理協議價購，價購金額訂農牧用地、交通用地為 3,630 元 / 平方公尺，累計同意價購人數 37 人，土地筆數 20 筆；不同意價購人數 138 人，土地筆數 40 筆。

五、查估單位(客觀不動產估價師聯合事務所)市價查估結果：為 3,400~3,600 元 / 平方公尺(詳如查估各項

書表)。

六、初審意見：

(1) 初審小組相關文字修正意見詳附件，請需地單位修正報告書，對於初審意見給予回應整理修正情形對照表，並表列修正之頁數。

(2) 市價查估結果金額，初審會議照案通過，並提報本縣地價評議委員會評議。

七、委員意見：

蔡俊哲委員：

1. 請教這條新道路開闢完成的總長是幾公里(約 1.8 公里)。
2. 從地籍圖上看跟 204 號縣道無法銜接，尚看不出次要道路在哪裡，因地籍圖上未分割，建議會後辦理土地分割或撥用，因道路已經開闢完確定了，地籍圖配合更新。
3. 關於地價部分，分為 3 種金額，第 1 種金額為 3,500 元筆數是最多的，第 2 種金額為 3,600 元有 5 筆，第 3 種金額為 3,400 元有 10 筆。

(1)其中有 2 個地方是次要道路，烏坎新段 1902-A001 地號跟隘門新段 290-A001 地號及同段 209-A002 地號是銜接到已開闢道路，這 3 筆是 3600 元；另外 2 筆為烏坎新段 89-A001 地號及 343-A001 地號估價理由是因為路角地，但我們看他不是路角地，而對面金額為 3,500 元，條件都一樣，這 2 筆地號建議調整金額為 3,500 元。

(2)金額為 3,400 元的部分總共有 10 筆，其中烏坎新段 395-A001 地號這 1 筆，面積較小，只有 1.94 m² 要徵收，建議調整金額為 3,500 元。另外 9 筆的部分，它的對面金額為 3,500 元，而烏坎新段 287-A001、284-A001、279-A001、280-A001、281-A001、236-A001、238-A001、237-A001、185-A001 地號金額為 3,400 元，條件都一樣，這 9 筆地號建議調整金額為 3,500 元。

陳順建委員：

1. 澎 20 號線新闢道路的寬度是分別是 12 米到 14 米，道路規劃為何這樣考量，又新闢的澎 20 號線道接澎 204 道的部分似乎尚沒有銜接及分割。

2. 勘估方式如是按照技術規則的規定，有 2 種方法以上，本案用 1 種比較方法，採納實例只有 2 例，市場條件情況沒有很顯著。另外這邊有一些農牧用地及交通用地，能否說明一下，已經有協議價購的部分，不管是何種用地，每平方公尺單價為 3,630 元，訂定基準如何。

林秋綿委員：

1. 有關提到技術規則適用的問題部分，因這是徵收案，所以用市價查估辦法單 1 方法比較就可以了。
2. 另外跟陳委員有相同疑慮，交通用地及殯葬用地，這個使用性質及編訂管制不太一樣，為什麼沒有單獨評估，與一般農牧用地一起評估，而半年內有 8 個實例，在臺灣本島交通用地有建蔽率容積問題，跟農牧用地沒有建蔽率容積是不太一樣的，這部分請說明。
3. 另外補充提醒，實例 4-7 其實都是實例 2 的持分交易，買賣完後 2 天就通通持分賣出，且漲幅非常大，所以這幾個案例不採用原因要寫得很清楚。

劉生泉委員：

1. 報告書裡面勘查的查不太對，應該為觀察的察，全聯會那邊有解釋過，用觀察的察。

2. 關於實例的部分看起來是有 7 個，但其中有 1 個是同地號，是烏坎新段 546 地號，它的交易日期很近，是整筆成交再按持分出售，這部分估價請說明。

呂政聰委員：取得的 2 個實例，分別為單價 2,116 元及 4,857 元差異蠻大的，想詢問最後比準地價格是如何產生。

蔡估價師回復：

1. 關於烏坎新段 89-A001 及 343-A001 地號，由地籍圖跟現況圖去判定為路角地，目前從圖上呈現不出來。

2. 烏坎新段 395-A001 地號，這 1 筆金額為 3,400 元的原因是因為非鄰接地，可以配合委員意見調整金額為 3,500 元。

3. 估價的時候會考慮分割前狀況，它分割前是臨農牧用地所以價格為 3,500 元，而委員敘述烏坎新段 287-A001 等 9 筆地號，它分割前也是不臨接，所以價格為 3,400 元，特別說明。

4. 交通用地及殯葬用地部分，目前在估徵收市價的時候，是回歸當時採用的明細表，當時採用的明細表針對交通用地及殯葬用地在這明細表是跟農牧用地放在一起，基本上交通用地及殯葬用地部分，交通用地部分稍微比較差一點點，依照過去的估價方式，還是以同一性質做估價。
5. 勘察的察，誤植為勘查部分，會做修正。
6. 整筆交易狀況，之前採用半年內案例有確認過，當時成交價格為 4,857 元也符合當地市場行情，只是因為他買完後，後續去做持分移轉，雖然價格日期也在半年內，但未予與採用，還是以一開始買賣價格作為比較標的部分。
7. 對於採用案例金額落差比較大的部分，目前在區段內確實只有 2 個買賣實例可以做採用，這 2 個買賣實例基本上都是正常交易，依照目前查估辦法的規定跟相關訴訟案例的判決，這案例沒有異常的情況下還是予以採用，但採用過程中該調整部分，也有依市價查估辦法相關規定做調整。

8. 以上均依照委員建議一併調整金額。(全案金額為 3,500~3,600 元/平方公尺，會後補附清冊)

決議：照案修正通過。(市價清冊如附件表)

提案二

案由：「民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫案」土地徵收市價查估案，請評議。

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 中段公園開闢計畫案」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，延伸串連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闢的民族路景觀風貌，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 624 地號部分共有人不同意價購、光榮段 634 地號為單獨所有但為未辦繼承土地)。

五、查估單位(立固不動產估價師聯合事務所)市價查估結果：68,000 元/平方公尺(詳如查估各項書表)。

六、初審意見：

(3) 初審小組相關文字修正意見詳附件，請需地單位修正報告書，對於初審意見給予回應整理修正情形對照表，並表列修正之頁數。

(4) 市價查估結果金額，初審會議照案通過，並提報本縣地價評議委員會評議。

七、委員意見：

林秋綿委員：

(1) 對價格無疑意，有幾個小細節提醒，對於選擇比準

地的部分，放出來的資料沒有面積大小，這會涉及到後面案例選擇問題，選比準地理由，為何是選這個住宅區、學校用地、公園用用，因為每 1 筆地號的面積大小都不一樣，可再補充敘明。

- (2) 建議實例圖半年內的編號先擺，全部檢討完後都不適用，再放寬到 1 年後就會有實例 4、5、6，而半年內實例 1、2、3 有 2 個單價非常高，所以這 2 筆不採用理由要寫得非常清楚，建議補充修正為畸零地無法單獨建築，所以不予採用，不要寫面積過小。
- (3) 學校用地及公園用地部分，照理說要評估，估出來以後價格比較低，所以才不予採用，書表有評估，但沒看到評估過程，建議這個部分要補充。

蔡俊哲委員：

- (1) 這個案子在 113 年 3 月 7 日有查估過，會中有提出幾個意見，比準地地價實例標的有幾個可以納進去的，這次修正後金額為 68,000 元沒有意見。
- (2) 地價區段圖給地政事務所做幾個建議，查估報告書第 26 頁 P203-00 區段號，西邊是同一個區段，203

區段這個公園是區段徵收的公園，西邊是一般都市計畫公園預定地，最好是有區隔，這個區段應重新做一個修正；另 203 區段角角的道路問題，線條要修正。

- (3) 這一次公園計畫範圍跟都市計畫區段不太一樣，他們的開闢公園範圍沒有納入，比如說查估報告書第 27 頁東邊那幾塊沒有列入，另外它的公園範圍到哪裡，要跟都市計畫圖做一個配合，跟都市計畫線作檢視配合，建議會後可請地所辦理。

澎湖地政事務所：

- (1) 針對 2 案估價報告書的部分，已有將上次初審需修正意見列入修正，地所無意見。
- (2) 參照蔡委員建議後續將重新檢視公園計畫範圍跟都市計畫的地價區段。

高吟秋委員：開闢之後，若是農牧用地，如果附近之後有農民還是要做耕作，還是要有 1.5 米的隔離設施，目前這樣看起來是沒問題的。

鄭估價師回復：

1. 面積過小部分是畸零地，會後會做詳細敘述。
2. 編號部分依委員意見，會後做調整。
3. 學校用地跟公園用地部分，會後評估會補充說明評估過程。

決議：照案修正通過。

玖、臨時動議：無

拾、散會：上午 10 時 30 分。

表10 徵收土地宗地市價清冊

案號： 113090199001

估價基準日： 1130901

興辦事業計畫名稱：澎20號線道路新闢工程

宗地流水號	鄉鎮市區	段小段	地號	面積 (M ²)	評定市價 (元/M ²)	備註
0001	馬公市	烏坎新段	1902-A001	0.90	3,600	一般農業區交通用地、路角地、次要道路、15M
0002	馬公市	烏坎新段	44-A001	15.35	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0003	馬公市	烏坎新段	83-A001等2筆	186.89	3,500	合併評價單元、一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0003-01	馬公市	烏坎新段	83-A001	115.87		
0003-02	馬公市	烏坎新段	87-A001	71.02		
0004	馬公市	烏坎新段	86-A001	32.42	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0005	馬公市	烏坎新段	89-A001	22.60	3,500	一般農業區農牧用地、路角地、農路、6M
0006	馬公市	烏坎新段	91-A001	1.85	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0007	馬公市	烏坎新段	343-A001	63.27	3,500	一般農業區農牧用地、路角地、農路、6M
0008	馬公市	烏坎新段	94-A001	72.82	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0009	馬公市	烏坎新段	100-A001	129.79	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0010	馬公市	烏坎新段	103-A001	71.20	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0011	馬公市	烏坎新段	345-A001	15.09	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0012	馬公市	烏坎新段	384-A001	6.70	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0013	馬公市	烏坎新段	386-A001	73.10	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0014	馬公市	烏坎新段	337-A001	155.11	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0015	馬公市	烏坎新段	332-A001	122.05	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0016	馬公市	烏坎新段	329-A001	128.51	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0017	馬公市	烏坎新段	325-A001	206.07	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0018	馬公市	烏坎新段	323-A001	140.53	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0019	馬公市	烏坎新段	335-A001	51.40	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0020	馬公市	烏坎新段	334-A001	58.62	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0021	馬公市	烏坎新段	1872-A001	71.21	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0022	馬公市	烏坎新段	395-A001	1.94	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0023	馬公市	烏坎新段	1874-A002	15.76	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0024	馬公市	烏坎新段	1874-A001	47.51	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M

表10 徵收土地宗地市價清冊

案號： 113090199001

估價基準日： 1130901

興辦事業計畫名稱：澎湖20號線道路新闢工程

宗地流水號	鄉鎮市區	段小段	地號	面積 (M ²)	評定市價 (元/M ²)	備註
0025	馬公市	烏坎新段	399-A001	58.12	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0026	馬公市	烏坎新段	402-A001	34.33	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0027	馬公市	烏坎新段	316	12.97	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0028	馬公市	烏坎新段	315-A001	162.03	3,500	比準地、一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0029	馬公市	烏坎新段	305-A001	206.53	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0030	馬公市	烏坎新段	295-A001等2筆	236.56		
0030-001	馬公市	烏坎新段	295-A001	152.89	3,500	合併評價單元、一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、4M
0030-002	馬公市	烏坎新段	307	83.67		
0031	馬公市	烏坎新段	308-A001	85.05	3,500	一般農業區交通用地、單面臨街、農路、4M
0032	馬公市	烏坎新段	310-A001	3.02	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、4M
0033	馬公市	烏坎新段	293-A001	72.03	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、4M
0034	馬公市	烏坎新段	292-A001	75.37	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、4M
0035	馬公市	烏坎新段	290-A001	70.30	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、4M
0036	馬公市	烏坎新段	1873-A001	275.34	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地(原宗地：單面臨街、農路、6M)
0037	馬公市	烏坎新段	287-A001	279.57	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0038	馬公市	烏坎新段	284-A001	1.17	3,500	一般農業區交通用地、非臨街地
0039	馬公市	烏坎新段	279-A001	32.05	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0040	馬公市	烏坎新段	280-A001	108.24	3,500	一般農業區交通用地、非臨街地
0041	馬公市	烏坎新段	281-A001	93.88	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0042	馬公市	烏坎新段	236-A001	77.34	3,500	一般農業區殯葬用地、非臨街地
0043	馬公市	烏坎新段	239-A001	231.08	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地(原宗地：單面臨街、農路、6M)
0044	馬公市	烏坎新段	238-A001	439.10	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0045	馬公市	烏坎新段	237-A001	283.01	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0046	馬公市	烏坎新段	240-A001	20.49	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0047	馬公市	烏坎新段	219	25.12	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0048	馬公市	烏坎新段	216-A001	148.69	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M

表10 徵收土地宗地市價清冊

案號： 113090199001

估價基準日： 1130901

興辦事業計畫名稱：澎20號線道路新闢工程

宗地流水號	鄉鎮市區	段小段	地號	面積 (M ²)	評定市價 (元/M ²)	備註
0049	馬公市	烏坎新段	192-A001	308.32	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0050	馬公市	烏坎新段	188-A001	167.78	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0051	馬公市	烏坎新段	187-A001	93.37	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0052	馬公市	烏坎新段	185-A001	49.55	3,500	一般農業區農牧用地、非臨街地
0053	湖西鄉	隘門新段	939-A001	313.17	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、6M
0054	湖西鄉	隘門新段	902-A001	228.50	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、3M
0055	湖西鄉	隘門新段	901-A001	17.28	3,500	一般農業區農牧用地、單面臨街、農路、3M
0056	湖西鄉	隘門新段	859-A001	97.36	3,500	風景區農牧用地、非臨街地(原宗地：單面臨街、農路、3M)
0057	湖西鄉	隘門新段	290-A001	0.62	3,600	風景區農牧用地、單面臨街、次要道路、10M
0058	湖西鄉	隘門新段	290-A002	0.11	3,600	風景區農牧用地、單面臨街、次要道路、10M

主辦處： 地政處

審計： 審計處

評定： 地政處

核對： 地政處

副處長： 地政處

副處長： 地政處

處長： 地政處

處長： 地政處

民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫案土地徵收市價查估案 地評會意見回復情形

需地機關：澎湖縣林務公園管理所

查估單位：立固不動產估價師聯合事務所

項目	審查意見	處理情形	備註
1	P15 比準地最小面積的理由？	依土地徵收補償市價辦法之規定，比準地之選取應以區段內具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之區段亦同；故依土地徵收補償市價查估手冊，都市計畫內之公設保留地毗鄰地價區段比準地應考量深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地外，亦應考量公共設施保留地區段本身座落位置及臨街關係等條件。 P201-00 住宅區區段以臨民族路第一宗住宅區土地為範圍，故選擇位置、面積適中之光榮段 991 地號土地為本區段之比準地；P202-00 學校用地區段、P203-00 公園用地區段亦選擇區段內面積較為適中之土地為比準地，並依澎湖縣影響其他用地地價區域因素評價基準明細表修正區域因素及個別因素明細表修正其面積、寬深度、形狀等調整差異，已符法令之規定。	已於報告書第 15 頁修正文字說明。
2	案例圖編號，半年內編號先編？	考量報告書閱讀者之閱讀，原則採用之買賣實例優先編列，未採用之買賣實例依案例之交易日期順序依序修正其實例編號。	於報告書第 22 頁及第 31~35 頁修正文字說明及實例編號。
3	學校用地及公園用地評估，補充估價過程。	報告書為比準地之評估結果，詳細調整過程於報告書第 43~44 頁及第 46~47 頁。	報告書附件徵收書表第 43~44 頁及第 46~47 頁
4	標讓售案例及面積過小案例不採用之理由需加強敘述。	政府機關標讓售之案例，因其面臨 4 米單行道，未來建築使用需退縮建築，在其臨路條件不相當及未來土地之利用與勘估標的臨 15 米之道路條件顯不相當之情形下故不予採用。	於報告書第 22 頁及第 31~35 頁修正文字說明及實例編號。

項目	審查意見	處理情形	備註
		另土地交易面積過小為畸零地未來使用需與鄰地合併開發使用，有合併效益之情形，故不予採用。	