

澎湖縣政府地價及標準地價評議委員會 114 年第 2 次會議紀錄

壹、時間：114 年 6 月 25 日（星期三）上午 10 時

貳、地點：本府第 2 會議室

參、主席：楊副主任委員書舜（代理）

記錄：陳冠佑

肆：出席人員：

陳主任委員光復（請假）	楊副主任委員書舜
蔡委員俊哲	陳委員順建
顏委員光儀	劉委員生泉
劉委員昱明	林委員顯宗
林委員秋綿（請假）	呂委員政聰
李委員伸滿	歐委員文潔（請假）
高委員吟秋（請假）	

伍：列席人員：

澎湖縣政府財政處
王科長冠元 陳冠佑
澎湖縣政府工務處
歐秀娥
澎湖縣林務公園管理所
許芷瑄
澎湖縣澎湖地政事務所
郭主任承照 王課長燕雀 蔡文正 鄭玉如

陸、主席報告：（略）

柒、評議事項：

提案一

案由：「馬公市及湖西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：

1. 本府工務處提送之「澎 20 號線道路新闢工程」徵收

案，經本縣地價及標準地價評議委員會 114 年第 1 次會議評議徵收市價通過，查估基準日為 113 年 9 月 1 日。

2. 本縣林務公園管理所提送之「民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫」徵收案，經本縣地價及標準評議委員會 114 年第 1 次會議評議徵收市價通過，估價基準日為 113 年 9 月 1 日。

3. 案經用地單位（本府工務處、本縣林務公園管理所）通知，預計於本（114）年下半年辦理徵收補償費，依土地徵收補償市價查估辦法第 27 條規定，應計算市價變動幅度。

（三）計算基期：113 年 3 月 2 日至 113 年 9 月 1 日。

（四）計算現期：113 年 9 月 2 日至 114 年 3 月 1 日。

（五）初審小組補充如下：

1. 本案實價登錄資料篩選方式：

（1）本案依原計算範圍及計算方式核算市價變動幅度（現期/基期）

市價變動幅度：計算基期與現期漲跌幅情形。

（2）分析徵收核定後，現期與基期間土地價格波動情形。

2. 估價報告外部變動原因：

（1）由於計算基期的區間範圍為 113 年 3 月 2 日至 113 年 9 月 1 日，因政策基期：適逢新任總統新青安政策，導致房地產上漲，成交量也上升，交易價格也跟著提高。

（2）現期：後因中央銀行連續七波打房政策，進而導致價格走穩，成交量也萎縮。

（3）因此前後因素造成本次的市價變動幅度為馬公市下跌 0.5%；湖西鄉下跌 0.28%。

3. 有無異常交易或樣本偏差補充說明

檢視基期、現期間案件排除特殊交易態樣、特殊交易標的類型等其他影響交易價格無法有效掌握及量化調整之情況。

4. 為避免與現實落差提供行政院主計總處之物價指數
(詳如附件 1)作為大會委員之參考。

(六) 初審意見：

1. 馬公市半年價格下跌 0.5%；湖西鄉半年價格下跌 0.28%，可能因為政策(新青安(基期)及中央銀行打房政策(現期)所造成土地波動價格違反常態，擬建議透過主計總處之物價指數協助更客觀呈現物價。
2. 查估書表符合相關規定，依其查估結果提送地價及標準地價評議委員會評議。

(七) 擬辦：

1. 方案 1：擬維持原狀，以澎湖縣澎湖地政事務所計算之結果，馬公市 99.50%；湖西鄉 99.72%。
2. 方案 2：為避免土地價格與現實有落差，擬將馬公市及湖西鄉之市價變動幅度，調整至 100%。

(八) 案由討論：

1. 呂委員政聰：今天會開這個會是因為我們上一次的徵收價格是在去年基準日 9 月 1 日，那已經超過今年上半年，下一次發放是要在 7 月 1 日後，所以說依照規定，我們要做一個調整幅度的一個決議，那主辦單位這邊，提了兩個方案，事實上還有第三個方案，第一個方案就是，我們依照地政事務所地價查估的調幅，馬公市調為 99.5%；湖西鄉調為 99.72%，這個是依照地政事務所的查估的一個現況。第二個方案就是不要調降，按照上一次的徵收價格來做補償，其實還有一個方案，今天主辦機關也有調查物價變動的指數，

事實上物價變動的指數是達到下降 5.8% ，那第三個方案就是，看看各個委員的意見，是不是按照，按照物價調整的指數，調降的幅度更多，所以說有這樣三個方案，以上補充說明。

2. 蔡委員俊哲：這個案子是因應我們在今年 1 月份所通過的徵收案，主要針對澎湖 20 號線道與民族路以西的公園用地所進行的徵收。在這裡我有幾個問題想請教。我們在檢視地價總表時發現，針對「素地」（也就是空地或未建築使用的土地）部分，馬公市的數據是 98.74%。然而，若是看「房地」的部分（即有建築物的土地），數據上反而是增加的。也就是說，素地的部分是下降，而房地的部分是上升。同樣的情況也出現在湖西鄉。素地顯示上漲，而房地顯示下跌，兩者的趨勢呈現相反。這兩項數據並不是單純的平均數。實際去計算：將兩個數值加總後除以二，得到的結果並不是報告中的結果，報告中提到的是 99.5%，這個數字從何而來，我們不得而知。所以我想請教的是：在這兩個總表中，素地與房地的加權計算方式是什麼？你們在計算這個總平均值的時候，所採用的「權重」是多少？因為報告中沒有提供這個權重比例，我們就無法判斷最終所呈現出來的整體比率是否合理，也無從追溯計算依據。

3. 澎湖縣澎湖地政事務所：跟大家做個報告，關於報告中提出的 99.5% 的地價變動數據，它的計算方式如下：我們是以素地與房地的變動率，搭配各自所占的案件比例加權平均得出的。舉例來說：素地的地價變動率是 98.74%，它在馬公市的總件數中占 58.82%，也就是說素地的件數是 180 件，而總件數是 306 件，所以比例是： $180 \div 306 = 58.82\%$ 。再來是房地的部

分：房地案件在馬公市是 126 件，占了 41.18%，它的變動率我們另外有數據。那我們的計算是：98.74%

$(\text{素地}) \times 58.82\% (\text{件數比}) + \text{房地變動率} \times 41.18\% (\text{件數比}) = \text{最後的 } 99.5\%$ 。整體是依據案件數比例做加權平均計算的，不是單純兩個變動率相加除以二。我們的作業分析表最上面也有列出這些土地分類與件數。所以這 99.5% 的數字，是根據整個地區內不同類型土地的案件數量去加權計算出來的，不是平均數，也不是任意取得的。

4. 澎湖縣澎湖地政事務所郭主任承照：我們這次地價變動率的計算方式，是依照內政部所定頒的相關作業手冊所規定的標準流程下去進行的，這部分不是我們自己自創的計算方式。

5. 蔡委員俊哲：第二個部分是，這次地價的調整幅度，基本上幾乎都是下修，不然就是只降了 0.5%。以工務處的徵收價格來講，目前是每平方公尺 68,000 元，那如果只調降 0.5%，實際上只是少了大約 340 元， $68,000 \times 0.5\% = 340$ 。說實在的，這樣的差額其實非常有限，對實際上的徵收金額並沒有太大影響。尤其又像是湖西鄉，這次調整的幅度也才大約 3.5% 左右，那幅度也不高。所以我個人認為，既然這樣的調整幅度有限，另實質影響也不大，就沒有特別需要去動這個價格，建議是，仍然維持原來的價格即可，避免反覆微調反而造成行政成本的增加。

6. 陳委員順建：目前業務單位大概提出了 2+1 個方案，在討論的過程中，有提到是否要依據行政院主計總處的物價指數來作為調整依據。但如果真的完全依照物價指數去調整，其實會出現差異性過大的問題，所以我認為主計總處的物價指數可以當作參考依據，但不

一定要全盤照用。另外，原本這個徵收案是計劃在上半年辦理的，因為一些其他因素延到下半年才進行。如果照現在的時程來看，等於是在 7 月 1 日以後才會把案子送內政部裡面進行徵收計畫的會報。那這樣的話，就會衍生出這半年內的物價變動幅度的問題。其實，在之前的土地徵收說明會上，大家對每平方公尺的徵收單價應該都已經有概念了。而且這個案子已經到了要定案的階段，這個時候如果去調整金額，可能會讓一些土地所有權人產生反彈。所以我的想法是這樣，雖然按照計算的結果可能會傾向於選擇第一個方案，但事實上這兩個方案之間的金額差距並不大。因此我還是傾向於選擇第二個方案，我認為這是比較妥適的選擇，對土地所有權人也比較交代得過去。只要需地機關的經費能夠負擔，我覺得就沒有太大問題。

7.林委員顯宗：這個案子因為才經過半年的時間，我覺得還是維持原案。

8.劉委員昱明：因為兩個方案差距沒有很大，當然維持原案也是一個方式，我們都是依法審議，我是認為兩個都有道理，可以維持原方案。

9.劉委員生泉：這個案件因為關係到民眾財產權的一個問題，所以我這邊也是覆議維持 100%的一個調整。

10.顏委員光儀：基於眾多委員的想法，認為應該要維持方案 2。

11.呂委員政聰：我們是不是請工務處及林務公園管理所幫我們簡單說明為什麼這個案子沒辦法在上半年度完成公告徵收的程序。

12.澎湖縣政府工務處：現在土地價購的部分民眾比較眾多，因為他們有些還要辦理繼承，時間有延誤到，期程上還要辦理變更編定，此外，民眾協議的過程

比較長，目前協議價購已達 7 成以上。

13.澎湖縣林務公園管理所：我們沒有辦法在上半年完成是因為我們在 5 月底的時候內政部已經通過徵收了，但是因為我們公告徵收（應公告 30 天）並通知權利人，之後發放徵收補償費（公告期滿後 15 日內發放），有卡到地評會開會時間，怕會議上地價有所變動，這樣的話，要再重新公告一次。

14.李委員伸滿：我個人的意見是認為就是為利整個徵收案的順遂，那金額差距不大，還是採方案 2，一樣維持。

結論：本案維持原定徵收價格不予調整，不僅可確保行政效率與政策穩定，也有助維護民眾對政府的信任，兼顧財政責任與社會公平，是目前最妥適的處理方式。

決議：本案依方案 2 通過

捌、臨時動議：無

玖、散會

表12 市價變動幅度評議表

基期： 1130302-1130901

現期： 1130902-1140301

鄉鎮市區	範圍說明	擬評變動幅度 (%)	評定變動幅度 (%)
馬公市	全市	100.00%	100.00%
湖西鄉	全鄉	100.00%	100.00%

表13 市價變動幅度表

基期：1130302-1130901

現期：1130902-1140301

鄉鎮市區	範圍說明	評定變動幅度 (%)
馬公市	全市	100.00%
湖西鄉	全鄉	100.00%