

澎湖縣地價及標準地價評議委員會 115 年第 1 次會議會議紀錄

壹、時間：115 年 1 月 28 日（星期三）下午 14 時 30 分

貳、地點：本府第 2 會議室

參、主席：呂委員兼執行秘書政聰（代理）

記錄：陳冠佑

肆：出席人員：陳主任委員光復（請假）

林副主任委員文藻（請假）

蔡委員俊哲

陳委員順建（請假）

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

呂委員政聰

李委員伸滿

歐委員文潔

高委員吟秋（請假）（王文毅代理）

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 許明玉

客觀不動產估價師聯合事務所

彭國瑞

澎湖縣澎湖地政事務所

郭主任承照 王課長燕雀 鄭玉如

陸、會議開始

因主任委員及副主任委員均未出席，依程序需由委員互推主席。經出席委員無異議，由呂委員兼執行秘書政聰主持本次會議。

柒、業務單位報告（土地行政科）

（一）評議事項：評議「澎 20 號線道路新闢工程案」土地徵收市價查估案。

(二)法令依據：

土地徵收條例第三十條：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」

地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第三條：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項」。

捌、討論提案

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) 協議價購辦理情形：本案於 113 年 09 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 63 人，土地筆數 34 筆，不同意價購人數 68 人，土地筆數 26 筆。
- (四) 用地範圍、筆數、總面積：本興辦計畫需用土地 26 筆，所有權人 68 人（6 筆單獨所有，20 筆分別共有），坐落於澎湖縣馬公市烏坎新段及澎湖縣湖西鄉隘門新段，總面積 1,183.50 平方公尺。
- (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

縣地價及標準地價評議委員會評議。

玖、各委員意見如下：

一、價格一致性問題

多位委員認為區內 3,400 / 3,500 土地條件相近（農地農路與農地鄰近無明顯道路、區位條件無較大之差異），不宜因細微差異區分 3,400 / 3,500 / 3,600 三種價格，建議將 3,400 元部分調整為 3,500 元，以維持公平性。

二、協議價購案例是否納入比較

委員指出：協議價購屬市價的一種，行政實務及訴訟實例中常被採用，若不採用，需具體說明理由（如價格日期落於查估期間外），建議補強「採用或不採用案例」之論述理由與法理依據（如時間差異，可能因協議價購才剛進行，還未登記等）。

三、估價報告文字與圖資問題

部分圖表比例過小，建議放大或另附放大圖；買賣實例「不採用理由」文字過於簡略，恐影響說服力；面積數據（1,183.50 平方公尺 vs 2,313.92 平方公尺）前後不一致，須釐清修正。

拾、決議：

一、價格決議：原列 3,400 元／平方公尺之土地，一致調整為 3,500 元／平方公尺，3,500 元及 3,600 元部分維持不變。

二、補強不採用協議價購與其他案例之理由，修正文字說明、圖資比例及面積錯誤，屬說明與補正性質，無須另行召開會議。

三、請業務單位（工務處）依委員意見修正計畫書，本案原則同意備查。後續報告書部分授權業務單位修正後核備。

拾壹、臨時動議：無

拾貳、散會