

經濟部水利署第十河川局 開會通知單

22061

新北市板橋區四川路2段橋頭1號

受文者：本局資產課

發文日期：中華民國110年4月15日

發文字號：水十產字第11018010390號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

開會事由：召開「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第三期)」用地取得第一次協議價購會議

開會時間：110年4月29日(星期四)下午2時

開會地點：永和區公所4樓防災中心會議室

主持人：李課長耀輝

聯絡人及電話：游伯偉 02-89669870 #2403

出席者：土地所有權人

列席者：經濟部水利署、新北市政府地政局、新北市中和地政事務所、新北市政府稅捐稽徵處、新北市永和區公所、新北市永和區民樂里辦公處

副本：本局規劃課、本局管理課、本局資產課(均含附件)

備註：

- 一、依據「土地徵收條例」第11條規定辦理工程用地取得協議價購程序。
- 二、台端如拒絕參與本次協議或經協議未能成立者，為利本工程順利進行，將依「土地徵收條例」規定申請徵收。
- 三、台端若對「本案協議價購或因協議價購不成而辦理徵收暨其他相關工程問題」有意見陳述時，得提出事實及法律上之陳述，並於110年5月7日前以書面向本機關提送陳述意見書，如未於上開期間內提出陳述者，將依「行政程序法」第105條第3項規定視為放棄陳述之機會。
- 四、土地改良物所有人如與土地所有權人不同時，請一併轉知土地改良物所有人與會。
- 五、隨文檢附用地取得協議價購會議說明資料、協



議價購市價綜合評估說明、擬價購單價一覽表、價購協議書及陳述意見書各1份。

六、為配合環保政策，請自備環保杯。

七、因應武漢肺炎(新型冠狀病毒，COVID-19)疫情，請與會人員作好個人防疫措施，進入本局請配戴口罩、配合量測體溫及手部酒精消毒，以降低群聚感染風險。

經濟部水利署第十河川局



經濟部水利署第十河川局為辦理 110 年度「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第三期)」

用地取得協議價購會議說明資料

- 一、 本局為辦理「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第三期)」以完成新店溪之疏濬防洪整治，保障新北市永和區及週邊民眾之生命財產安全，業由本局陳報相關整治計畫及經費，並奉經濟部 110 年 1 月 14 日經授水字第 11020200780 號函及經濟部水利署 110 年 1 月 15 日經水政字第 11053018830 號函同意辦理「110 年度水資源作業基金計畫」在案。基於本項工程實際情形及性質，擬與工程用地範圍內之土地所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物，為使台端充份瞭解本工程計畫內容及價購等作業程序，爰召開本次協議價購會議，請各所有權人撥冗出席本次會議，並於會中不吝提出意見，如台端願以其他方式提供本工程所需之土地，亦得於會議中提出，本局將考量相關法規及實際狀況，竭誠與您進行協議。
- 二、 協議價購範圍及面積：
 - (一) 需用土地地號、面積及所有權人、住居所詳附用地清冊。
 - (二) 需用土地範圍及工程平面圖將張貼於會場。
- 三、 協議價購相關事項：
 - (一) 協議價購之價格：
 1. 依土地徵收條例第 11 條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。」，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購（市價係參考政府相關資訊，經綜合評估考量，訂定評估過程及計算金額詳如後附之綜合評估說明及價購清冊）。
 2. 如各土地所有權人有意願協議價購者，請於當場或於 **110 年 5 月 7 日前** 出具價購協議書送交本局；如不同意該價格或逾期未提出價購協議書，致協議未能成立者，本局基於工程需要，將循「土

地徵收條例」之徵收程序辦理本工程之用地取得作業。

(二) 免徵土地增值稅之規定：

1. 依據平均地權條例第 42 條第 3 項規定：「依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」
2. 內政部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令：「依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議者，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」

(三) 與本局辦理協議價購者，由本局委請代書辦理用地分割暨分筆登記及所有權移轉登記。有關用地分割暨分筆登記及所有權移轉登記費、印花稅及代書費由本局負擔。

(四) 所有權人配合事項：

1. 產權移轉前之欠稅、欠費由現有所有權人負責清償完畢。
2. 價購之土地如有抵押權及其他權利設定之負擔，或其他糾葛、出租及瑕疵，應由現有所有權人全權負責全部撤銷、排除障礙、解決清楚。
3. 辦理契約公證。
4. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
5. 未辦妥繼承之土地，應辦妥繼承登記。

(五) 所有權人如同意協議價購，請於協議會議當場或於上述期限內出具價購協議書予本局，本局彙整後將擇日另行通知繳交土地所有權狀、印鑑證明及戶籍謄本等文件，以便辦理所有權移轉，於所有權移轉完妥後本局即訂期發放補償費。

(六) 改良物補償：

1. 建築改良物之補償：建築改良物之補償，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。建築改良物之補償，由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關估定之。
2. 農作改良物之補償：農作改良物之補償，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定

之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

四、以其他方式取得用地概述：

- (一) 信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式：前開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟目前相關法令制度尚未完整建立，且涉及資金籌措等技術問題，尚不可行。
- (二) 設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，為利河川長期防洪治理計畫之順遂，應以取得土地所有權兼顧公益及私權維護，無法考慮以設定地上權、租用等方式取得土地。
- (三) 無償捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本局樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
- (四) 公私有土地交換（以地易地）：本局所承辦業務為水利防洪工程，所取得之土地均須作為水利防洪工程所需使用，係為水利用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
- (五) 容積移轉：水利法第 82 條規定河川區域內符合規定之私有土地得辦理容積移轉部分，因本案非位於都市計畫範圍內，無從適用。

五、所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為水利建設之遂行，經濟部水利署第十河川局將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明如下：

- (一) 協議不成時依法辦理後續徵收之程序（辦理徵收之原因事實及法規依據）：

土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」，本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及土地改良物徵收。

- (二) 徵收補償標準：

- 1. 地價補償：

依土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，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。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」

2. 改良物補償費：

(1) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物之補償，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。建築改良物之補償，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

(2) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，農作改良物之補償，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

3. 其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定。

4. 依平均地權條例第 42 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」

(三)所有權人得行使之權利：

1. 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對經濟部水利署第十河川局嗣後依法辦理徵收有意見者，請於 **110 年 5 月 7 日前** 依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本局提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

2. 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於徵收公告事項有異議者，得於公告期限內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出。該管直轄市或縣(市)主管機關接

受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，該管直轄市或縣(市)主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

3. 所有權人如認為有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)政府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。另價購土地之殘餘部分，請於原價購案買賣登記完畢之日起 1 年內提出申請，逾期不予受理，如經本局邀集相關單位實地勘查結果審認符合土地徵收條例第 8 條一併徵收要件規定者，本局將依原協議價購價格標準予以一併價購。

110 年度辦理「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程 (新北市段)(第三期)」

協議價購市價綜合評估說明

一、標的：新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第三期)

範圍內之用地

二、定價日期：110年3月30日

三、市價資訊來源：

(一) 內政部不動產交易實價查詢服務網

(二) 新北市政府評定110年度之徵收補償市價

(三) 新北市政府110年公告之公告土地現值

(四) 內政部地政司「公告土地現值占一般正常交易價格百分比」

(五) 依內政部101年3月15日台內地字第10101307672號函示，函請新北市中和地政事務所協助提供之市價資訊。

(六) 內政部地政司110年1月15日發布第55期「都市地區地價指數」

四、市價資訊補充說明：實價登錄交易資訊係擷取109年1月至110年1月工區周圍(1,150公尺以內)不動產交易單價。

市價取得來源及分析：

一、 本案用地屬新店溪河川區域內之永和都市計畫河川區土地，經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」，河川區域內土地查有2筆交易資訊作為評估參考。

新北市永和區長堤段共有2筆交易資料，成交單價皆為11,560元/m²，如下列各圖所示。

土地編號	交易年月	總價(萬元)	單價(元/m ²)	總面積(m ²)	交易土地筆數	與本案用地距離(公尺)	使用分區或編定	備註
A	109/10	234	11,560	202.43	1	420	河川區	位於河川區域內
B	109/10	234	11,560	202.43	1	420	河川區	位於河川區域內

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

縣市區域: 新北市 > 永和區

種類: 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+單位 土地 建物 單位 使用分區

交易期間: 109 年 1 月 ~ 110 年 1 月

地段名稱: 長堤

交易總價: ~ 萬元 屋齡: 年~ 年

交易筆數: ~ 萬元 建物格局: ~ 坪

移轉總面積: ~ m² 坪

搜尋範圍 均價計算 搜尋 簡易搜尋

工區位置

A 永和區

筆	地號	交易年月	買次	坪高	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態	筆數	備註
1	長堤段151-180地號	110/1	0	0	0.01				
2	長堤段61-90地號	109/10	234	1.2	202.43				
3	長堤段61-90地號	109/10	234	1.2	202.43				
4	長堤段661-690地號	109/10	341	2.1	161.76				
5	長堤段661-690地號	109/10	341	2.1	161.76				
6	長堤段661-690地號	109/9	653	3.5	184.69				
7	長堤段601-630地號	109/8	56	18.1	3.12				
8	長堤段601-630地號	109/8	301	18.2	16.62				
9	長堤段151-180地號	109/7	1,162	12.1	96.10				
10	長堤段151-180地號	109/7	1,207	10.9	111.20				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 單位: 0個

交易年月: 109年10月 土地區段位置: 長堤段61-90地號

交易總價: 2,340,000 元

交易單價約: 11,560 (元/m²)

土地移轉總面積: 202.43 m²

土地建物買賣-交易明細

備註資料: 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
長堤段	202.42 坪分移轉 (1/2)	都市: 河川區

本網提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考, 如有疑義, 仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準。

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

縣市區域: 新北市 > 永和區

種類: 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+單位 土地 建物 單位 使用分區

交易期間: 109 年 1 月 ~ 110 年 1 月

地段名稱: 長堤

交易總價: ~ 萬元 屋齡: 年~ 年

交易筆數: ~ 萬元 建物格局: ~ 坪

移轉總面積: ~ m² 坪

搜尋範圍 均價計算 搜尋 簡易搜尋

工區位置

B 永和區

筆	地號	交易年月	買次	坪高	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態	筆數	備註
1	長堤段151-180地號	110/1	0	0	0.01				
2	長堤段61-90地號	109/10	234	1.2	202.43				
3	長堤段61-90地號	109/10	234	1.2	202.43				
4	長堤段661-690地號	109/10	341	2.1	161.76				
5	長堤段661-690地號	109/10	341	2.1	161.76				
6	長堤段661-690地號	109/9	653	3.5	184.69				
7	長堤段601-630地號	109/8	56	18.1	3.12				
8	長堤段601-630地號	109/8	301	18.2	16.62				
9	長堤段151-180地號	109/7	1,162	12.1	96.10				
10	長堤段151-180地號	109/7	1,207	10.9	111.20				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 單位: 0個

交易年月: 109年10月 土地區段位置: 長堤段61-90地號

交易總價: 2,340,000 元

交易單價約: 11,560 (元/m²)

土地移轉總面積: 202.43 m²

土地建物買賣-交易明細

備註資料: 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
長堤段	202.42 坪分移轉 (1/2)	都市: 河川區

本網提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考, 如有疑義, 仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準。

二、 新北市政府評定本案用地之110年度徵收補償市價金額為17,300 (元/m²)。

三、 新北市政府110年1月公告之公告土地現值為11,400 (元/m²)。

四、 內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比 (新北市110年公告土地現值占一般正常交易價格為 90.03%) 經換算得一般正常交易價格金額為12,663(元/m²)。

五、 新北市中和地政事務所提供本案工程用地範圍內參考市價為9,327~11,560(元/m²)。

六、 綜整如下：

(1) 不動產交易單價 (元/m ²) 【河川區】	(2) 110年度徵收補償市價 (元/m ²)	(3) 公告土地現值 (元/ m ²)	(4) 內政部110年度公告土地現值占一般正常交易價格百分比(經換成90.03%) (元/m ²)	(5) 新北市地政機關提供之參考市價 (元/m ²)	(6) 擬價購金額 (元/m ²)	備註
11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~ 11,560	17,500	

綜合評估分析結果：

- 一、 本案用地為永和都市計畫河川區土地且位於新店溪用地範圍線內，參考接近本案用地範圍之河川區內土地交易資訊，經評估考量後，採新北市政府110年度徵收補償市價17,300元/m²為參考市價。
- 二、 為鼓勵所有權人同意協議價購提及提高價購機率，掌握市場行情、地價變動即時性，擬依經濟部水利署105年1月15日經水地字第10517002660號函附之「本署105年度核定之用地取得案件協議價購參採市價訂定方式」予以適當調整，據內政部最新一期公布之「都市地價指數」中，「全國都市地價總指數(依鄉鎮市區別)」表，對應所在鄉鎮市區「對上期漲跌率(%)」為0.87%，得初擬協議價購價格。再比照土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定，其尾數採無條件進位方式計算，得「協議價購價格」為17,500元/m²。
- 三、 經綜合評估考量，擬價購金額詳如後附相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表，該金額價格應與市價相當。

「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第三期)」相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表

編號	土地標示					用地面積 (公頃)	不動產交易單價(元/m ²) 【河川區】	110年度新北市徵收補償市價(元/m ²)	公告土地現值(110年1月)(元/m ²)	內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比(經換成90.03%)(元/m ²)	新北市地政機關提供之參考市價(元/m ²)	擇定參考市價(元/m ²)	初擬協議價購價格「都市地價指數(鄉鎮市區)對上期漲跌率0.87%調整」(元/m ²)	依市價查估辦法第21條第1項規定進位後擬價購金額(元/m ²)	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	登記面積(公頃)										
1	新北市	永和區	長堤	88(1)	0.220561	0.146510	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
2	新北市	永和區	長堤	89(1)	0.204009	0.013428	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
3	新北市	永和區	長堤	104(1)	0.336584	0.037224	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
4	新北市	永和區	長堤	107-1(3)	1.114748	0.019071	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
5	新北市	永和區	長堤	111(1)	0.364250	0.096115	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
6	新北市	永和區	長堤	113(1)	0.144171	0.027421	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
7	新北市	永和區	長堤	114(1)	0.317913	0.036480	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
8	新北市	永和區	長堤	115(1)	0.075675	0.013579	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
9	新北市	永和區	長堤	116(1)	0.072677	0.001669	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	
10	新北市	永和區	長堤	117(1)	0.097659	0.000032	11,560	17,300	11,400	12,663	9,327~11,560	17,300	17,451	17,500	

「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市
段)(第三期)」用地取得案
陳述意見書

- 一、所有權人姓名： 簽名(或蓋章)
- 二、聯絡電話：
- 三、聯絡住址：
- 四、時間： 年 月 日
- 五、陳述意見內容：如下

項次	陳述意見內容

備註：

- 一、 所有權人陳述意見，請於規定期限內提出事實上及法律上之陳述，並向本機關以書面或言詞提出陳述意見，否則依「行政程序法」第 105 條第 3 項規定視為放棄陳述之機會。
- 二、 如有提出陳述意見書者，請簽名或蓋章。

價 購 協 議 書

立協議書人： 經濟部水利署第十河川局 (以下稱
甲方)

立協議書人： (以下稱乙方)

雙方就座落於新北市_____區_____段_____小段_____地號等
筆土地，位於「新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第
三期)」用地範圍內(面積依地政事務所土地登記簿所載面積為準，
若須辦理地籍分割，則依地政事務所實際分割面積為準)，協議價
購條件如下：

- 一、雙方同意依 110 年協議當時之價金(係參考政府相關資訊，經
綜合評估考量後計算，金額詳如價購清冊)為地價補償費辦理
價購及土地所有權移轉。
- 二、產權移轉前之積欠稅捐及相關費用應由乙方清償，產權移轉之
代書費、登記費由甲方負擔，登記完畢後辦理價款發放提領。
- 三、價購土地如有抵押權及其他權利設定之負擔，或其他糾葛及瑕
疵，應由乙方負擔瑕疵擔保責任及排除所有侵害及障礙。
- 四、工程案內徵收補償費如因年度內市價變動幅度調整，或跨年度
重新查估而有增加，導致徵收補償價格高於本次協議價購價格
者，甲方將依調整後之徵收補償費，另補足價購款差額。
- 五、上項條件確經雙方協議達成，特立此書為據。

立協議書人(甲方)：經濟部水利署第十河川局

地 址：22061 新北市板橋區四川路二段橋頭 1 號

立協議書人(乙方)：

地 址：

身分證字號：

電 話：

中華民國 年 月 日