

貓羅溪溪頭堤防河道整理改善工程

公聽會會議紀錄(第 1 場)

- 一、 事由：興辦「貓羅溪溪頭堤防河道整理改善工程」
- 二、 開會日期：中華民國 112 年 10 月 4 日(星期三)上午 10 時
- 三、 開會地點：南投縣草屯鎮公所 5 樓會議室
- 四、 主持人：沈麗惠課長、鄭正工程司皓元
記錄人：馬佩均
- 五、 出席單位及人員之姓名：
詳如後附簽名冊。
- 六、 出席之土地所有權人及利害關係人之姓名：
詳如後附簽名冊。
- 七、 興辦事業概況：

(一)主持人報告：

各位出席代表、各位鄉親大家好，感謝各位於百忙之中，抽空參加本分署貓羅溪溪頭堤防河道整理改善工程公聽會，詳細施工平面圖、用地範圍及相關資料已張貼於本會場，請大家參看，如對本案工程及用地取得有任何問題，歡迎於會中提出討論。

(二)本分署工務科說明：

本工程於貓羅溪溪頭堤段，將進行河道整理工程，範圍為貓羅溪溪頭橋上游右岸行水區，總長度約 900 公尺，計畫分年分期施工，工程用地取得預定將於今年開始辦理。

(三)本分署資產科說明：

1. 勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，已依「徵收土地範圍勘選作業要點」規定，再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。
2. 本工程用地屬非都市土地範圍部分，本分署依「徵收土地範圍勘選作業要點」第 5 點規定，於本會議揭示及說明勘選用地範圍之現況及評估理由：(用地範圍現況相關示意略圖展示於會場)
 - (1). 用地範圍之四至界線：東鄰月眉厝堤防、西鄰行水區、南鄰農地、北鄰碧山路溪頭橋。
 - (2). 用地範圍內公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比：公有土地：23 筆，用地面積 2.2376 公頃，占用地面積

20.74%；私有土地：53 筆，用地面積 5.0397 公頃，占用地面積 46.71%；未登錄土地約計 3.5127 公頃，占用地面積 32.55%。

(3). 用地範圍內私有土地改良物概況：農林作物等。

(4). 用地範圍內土地使用分區、編定情形及其面積之比例：

公有土地使用分區、編定情形：特定農業區農牧用地占 1.99%、特定農業區水利用地占 4.62%、特定農業區交通用地 0.73%、河川區農牧用地占 3.53%、河川區水利用地占 9.87%。
私有土地使用分區、編定情形：特定農業區農牧用地 46.71%。

(5). 用地範圍內勘選需用私有土地合理關連及已達必要適當範圍之理由：

本工程係配合貓羅溪治理計畫辦理用地取得及工程施作，本河段屬貓羅溪本流河床坡降較緩處，由上游攜帶下來砂石多沉積於此河段，因河道偏流，有必要辦理河道整理調整河床坡降、流心，並加固堤前灘地，護堤先固灘，減少洪犯災害。

(6). 用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本案勘選用地位於已公告之貓羅溪水道治理計畫用地範圍線範圍內之土地，且多為農地，配合河道位置，已盡量避免建築密集地及文化保存區位、環境敏感區位、特定目的的區位土地，亦非屬現供公共事業之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，無其他可替代地區。

(7). 其他評估必要性理由：詳「經濟部水利署第三河川分署徵收土地公益性及必要性評估報告」。

八、 公益性及必要性評估報告：

本分署工務科說明：

針對本興辦事業公益性及必要性之綜合評估分析，本分署業依土地徵收條例第 3 條之 2 規定，依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他等因素予以綜合評估分析，茲展示相關資料於會場並向各位所有權人及利害關係人妥予說明如下，說明內容詳如「經濟部水利署第三河川分署徵收土地公益性及必要性評估報告」。

九、 事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性、合法性：

本分署工務科說明：

本分署針對本興辦事業公益性、必要性、適當與合理性、合法性，茲展示相關資料於會場並向各位所有權人及利害關係人妥予說明如下，說明內容詳如「經濟部水利署第三河川分署徵收土地公益性及必要性評估報告」。

十、土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

(一)蕭○○女士發言單陳述意見：

1. 意見 1：建議依循前例徵收，由前段先行徵收，不要用郵寄時間前後依據，前有先例，以上。

本分署回答：本案工程範圍內私有土地取得所需用地經費龐大，無法一次性籌措完成，且全區工程為考量施工之完整性，採整體規劃方式設計，爰本案工程用地價購依據各土地所有權人同意並提出價購協議書之先後順序方式辦理。

(二)李○○女士發言單陳述意見：

1. 該區段至今延遲近 30 年，造成土地所有人耕作困擾，請因工程需要施作，務必在徵收土地價金上，採取具合理性之查核。目前公告現值為 4600 元/平方公尺，按之前公告現值加成 4 成， $4600 \times 1.4 = 6440$ 元/平方公尺，請列入考慮從優提高徵收價格。

本分署回答：

- (1) 按土地徵收條例第 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。市價係指市場正常交易價格，故需用土地人辦理協議價購作業前應廣泛蒐集市價參考資料。本案委託不動產估價師事務所按不動產估價師法第 19 條第 2 項規定製作不動產估價報告書，並依「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定辦理查估。
- (2) 有關「公告土地現值」係作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值之依據。本案工程地價之補償費用，係依據土地徵收條例第 30 條規定「按照徵收當期之市價補償其地價」辦理。

(三)洪○○先生發言單陳述意見：

1. 協議價格問題，人民有訴願的權利，公告現值與公告地價不是政府機關說得算，應清楚交代，一年一億協議價購，部分人要三年後才能拿到錢，是不是 15 天內應給予補償，若機關要使用該土地

但民眾未領到補償費，等同徵收未完成，這樣可以使用嗎？

2. 優良農田土地正義問題，在國道3號興建前本段為優良農田，因堤防施作後無農水路，以土地正義來說這是不對的，害人民20幾年來無法耕作，現在估價師查估說國道東向土地價格較高，這不合理。

本分署回答：

- (1) 本案工程範圍內私有土地取得所需用地經費龐大，並無法一次性籌措完成，爰本案工程用地價購採各土地所有權人同意並提出價購協議書之先後順序方式辦理；有關公告現值與公告地價係地方自治事項，倘有任何疑義，可洽地方政府釋疑。本工程內私土地未依法取得前，本分署不會進場施工；至於用地補償費補發放部分，工程範圍內私有土地所有權倘移轉完成且無待辦事項後，即可發放土地價購款。
- (2) 有關協議價購市價查估係依據「土地徵收條例」第11條及內政部101年10月11日台內地字第1010328533號函規定，有關協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議，其市價係指市場正常交易價格。而依照內政部101年3月15日台內地字第1010307672號函提示有關協議價購市價資訊之取得，可參考政府相關公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估等3種取得市價管道，本案係委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」及參酌「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定進行查估作業。
- (3) 本案協議價購市價查估由不動產估價師參酌「土地徵收補償市價查估辦法」第10條規定劃設地價區段，再依查估辦法第18條規定，於預定徵收土地範圍內各地價區段選取具代表性之比準地，並選取使用分區相同或類似且性質相當之3件適當案例，考量土地使用管制、基地實質條件、臨路條件、及各項公共設施接近條件等40餘項因素後，進行比準價格之調整，並依不動產技術規則第12條「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用

性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」之規定，蒐集價格日期當時同一供需圈內屬正常價格之特定農業區農牧用地買賣實例，並剔除無法量化、調整之特殊交易情形(期待因素、合併效益、畸零地、公有土地標售、讓售等)，從中選取 3 件買賣實例作為比較標的，推估比準地價格，再以比準地價格為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整後估計其餘各宗地單位市價，計算後之各宗地價格約在 5,100~6,300 元/m²之間，故相關地價應屬妥適。

十一、 臨時動議：

無。

十二、 結論：

- (一)有關本工程內容已向出席之土地所有權人、利害關係人及相關單位說明清楚並充分了解。
- (二)本(第 1)場土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見、本分署回應及處理情形將列入會議紀錄，且將於會後函寄各土地所有權人及利害關係人，並於南投縣政府、南投縣草屯鎮公所、南投縣草屯鎮碧峰里辦公處，與村（里）住戶之適當公共位置與經濟部水利署第三河川分署網站張貼公告周知。
- (三)感謝各位與會人員支持，贊成本工程計畫施作，本分署將儘速完成相關作業後，即辦理用地取得相關事宜。
- (四)本分署將依規定另擇期召開本工程第 2 場公聽會。

十三、 散會：當日上午 11 時

~（以下空白）~