

「塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸整建工程」 用地取得協議價購會議紀錄

壹、開會時間：111年8月11日(星期四)上午10時

貳、開會地點：新北市新莊區公所6樓會議室

參、主持人：李課長耀輝

記錄：陳佑勳

肆、出席單位及人員(詳附會議簽到簿)

伍、主持人致詞

各位鄉親大家好，非常歡迎大家來參加「塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸整建工程」用地取得協議價購會議，本局為取得本工程用地，係依據土地徵收條例第11條規定通知各土地所有權人辦理本次協議價購作業，有關價購相關說明資料，本局已併開會通知單送予各位，如台端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本局將考量相關法令及現實狀況，竭誠與您協議，如果台端對於本項工程有任何問題，或協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。

陸、本局說明事項：

一、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。」是以，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，經綜合評估考量後訂定，評估過程及計算金額詳如後附之綜合評估說明、相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表)。

二、依內政部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、價購土地如有抵押權或其他權利設定之負擔、產權糾葛、瑕疵等問題，應由所有權人負責處理，以確保產權清楚。另協議價購產權移轉前之欠稅、欠費應由所有權人負責繳清，至產權移轉之代書費、登記費等則由本局負擔。

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，因本案位於中央管區域排水設施範圍，非屬上述規定河川區域範圍內，無從適用。

五、如各土地所有權人有協議價購意願者，請於當場或111年8月19日前出具價購協議書交本局，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，經濟部水利署第十河川局基於工程需要，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。且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，請於前開日期前，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。

六、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。

柒、所有權人、利害關係人發言意見及答覆內容：無所有權人、利害關係人發言意見。

捌、結論：

一、出席所有權人及利害關係人所提意見，經本局及相關單位人員於現場說明外，會議紀錄並將寄送參考，如尚有不瞭解者，可以書面或電話（02-89669870#2403）洽本局處理。

二、經協商結果

出席之所有權人同意本局以協議價購方式辦理，未出席之所有權人部分同意本局以協議價購方式辦理，其餘未出席之所有權人未表示任何意見，致協議不成。會後如仍有所有權人同意以協議價購方式辦理者，請於當場或111年8月19日前出具價購協議書交本局，逾期未提出者，基於工程需要，需地機關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。如會後對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序有意見時，請於前開日期前，依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

三、徵收補償標準：

(一) 依土地徵收條例第 30 條規定「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。」故本案徵收土地之地價，係按徵收當期新北市政府提交地價評議委員會評定之徵收市價辦理補償。

(二) 徵收用地之土地改良物補償費，依查估當時新北市政府訂定之「新北市興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例」、「新北市辦理徵收土地

農林作物及魚類畜產遷移補償費查估基準」辦理。

四、徵收之私有土地免繳土地增值稅。

五、徵收土地之殘餘部份，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起1年內，向新北市政府申請一併徵收，逾期不予受理。

六、本工程之用地取得作業，其補償均依相關規定辦理，各土地所有權人若將其土地出租他人使用，惠請轉知各承租人以維權益。

七、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第22條規定，權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）政府以書面提出。該管直轄市或縣（市）政府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）政府提出異議。該管直轄市或縣（市）政府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會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

玖、散會：當日上午12時。

「塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸整建工程」

用地取得協議價購會議 簽到簿

主辦單位：經濟部水利署第十河川局

時間	111年8月11日上午10時00分		地點	新北市新莊區公所6樓會議室	
主持人	李耀輝		記錄人	陳佑勳	
出席人員	單	位職	稱	簽名(請以正楷書)	備註
	1	新北市政府			
	2	新北市新莊區公所			
	3	新北市樹林區公所	課員	黃如介	
	4	新北市新莊地政事務所			
	5	新北市樹林地政事務所			
	6				
	7				
	8	經濟部水利署			
	9	經濟部水利署第十河川局			
	10			張世瑜	
11					

111 年度辦理塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸 整建工程 協議價購市價綜合評估說明

- 一、 標的：塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸整建工程範圍內之用地
- 二、 定價日期：111年7月27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) 新北市政府評定之111年度徵收補償市價
 - (三) 新北市政府公告之公告土地現值
 - (四) 內政部地政司公告之「公告土地現值占一般正常交易價格百分比」表
 - (五) 依內政部101年3月15日台內地字第10101307672號函示，函請新北市新莊地政事務所及樹林地政事務所協助提供之市價資訊。
 - (六) 內政部地政司111年7月15日發布之第58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110年7月至111年7月工區周圍(2.5公里以內)之不動產交易單價。

市價取得來源及分析：

- 一、 本案用地屬中央管區域排水設施範圍內之都市土地，使用分區為河川區，經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」，區域排水設施範圍內土地查無交易資訊，亦無各項條件較為接近之類似案件。

The top screenshot shows a search for 'New District' (新莊區) with a map highlighting the 'Industrial Area' (工區位置) and a table of transaction data. The table lists the following data:

地段位置或門牌	社區名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)
裕民段695地號		1,320	111/06/28	52.3	25.26	
思源段1278地號		1,050	111/06/27	42.9	24.47	
雙鳳段221地號		730	111/06/24	104.8	6.96	
雙鳳段221地號		730	111/06/24	104.8	6.96	
後港段672地號		1,386.0063	111/06/24	44.7	30.99	
建國段122-6地號		4,788.0186	111/06/22	35.7	134.24	
景德段13地號		1,837.476	111/06/22	43	42.73	
公館段861地號		1,500	111/06/22	21.4	70.18	
公館段355地號		951.3075	111/06/21	32.5	29.27	
公正段77地號		673.139	111/06/17	33.6	20.03	

The bottom screenshot shows a search for 'Shulin District' (樹林區) with a map highlighting the 'Industrial Area' (工區位置) and a table of transaction data. The table lists the following data:

地段位置或門牌	社區名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)
慈惠段529地號		3,194.395	111/06/07	18.5	172.68	
圳灌段908地號		80.1316	111/06/07	12.1	6.65	
東山段142-7地號		2,000	111/06/07	20	100.00	
備內段1079地號		535.7466	111/06/07	20	26.84	
圳民段747地號		791.43	111/06/01	13	60.88	
圳民段747地號		791.43	111/06/01	13	60.88	
圳民段747地號		791.43	111/06/01	13	60.88	
圳民段747地號		791.43	111/06/01	13	60.88	
圳民段730-4地號		921.8	111/06/01	13	70.91	
太平段882地號		0.1466	111/05/31	0.02		

- 二、 本案用地新北市政府預定於111年8月提送地價評議委員會評議，新北市政府地政局先提供111年度徵收補償市價初估價格，新北市新莊區龍鳳段695-1、695-2、698-1地號為60,000~70,000 (元/ m²)，新北市樹林區圳生段5-1地號為110,000~115,000 (元/ m²)。
- 三、 新北市政府公告之公告土地現值為新北市新莊區龍鳳段695-1、695-2、698-1地號為26,200(元/ m²)，新北市樹林區圳生段5-1地號為36,500(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111年公告土地現值占一

般正常交易價格90.03%) 所得一般正常交易價格金額新北市新莊區龍鳳段695-1、695-2、698-1地號為29,101(元/m²)，新北市樹林區圳生段5-1地號為40,542(元/m²)。

五、新北市新莊地政事務所及樹林地政事務所查復工程用地為都市計畫內河川區，該區域近一年無都市計畫內河川區交易資料，並僅有1件公有土地移轉案例，無一般正常買賣案例可提供。

六、依上開公開資訊，排除價格明顯差異較大之案件及比較各項條件較為接近之類似案件，經評估考量後，採新北市政府地政局先提供111年度徵收補償市價初估價格70,000及115,000(元/m²)為參考市價，未來若地價評議委員會評定補償市價高於前述價格，將採取補差價方式處理。

七、參考內政部地政司111年7月15日發布之第58期都市地區地價指數。

表三 全國都市地價總指數—按鄉鎮市區別(1)

期 別	新 北 市									
	總指數	板橋區	三重區	中和區	永和區	新莊區	新店區	樹林區	鶯歌區	
定 基 指 數	106年03月31日	102.10	102.96	101.98	102.79	102.78	102.54	102.54	99.99	101.57
	106年09月30日	100.32	100.35	100.33	100.37	100.21	100.44	100.42	100.03	100.11
	107年03月31日	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	107年09月30日	99.58	99.71	99.62	99.72	99.62	98.73	99.89	100.29	99.86
	108年03月31日	99.40	99.51	99.47	99.54	99.48	98.38	99.87	100.35	99.77
	108年09月30日	99.54	99.52	99.43	99.76	99.72	98.48	100.10	100.84	99.77
	109年03月31日	99.92	99.62	99.50	100.43	100.11	99.24	100.33	101.61	100.13
	109年09月30日	101.22	100.95	100.41	102.07	100.97	101.02	101.68	104.00	101.02
	110年03月31日	102.53	102.34	101.33	103.91	102.62	102.44	102.51	106.13	102.98
	110年09月30日	104.59	103.75	103.66	106.53	104.25	104.05	103.32	109.14	106.02
	111年03月31日	106.91	106.04	106.26	108.96	106.43	105.93	105.40	112.21	109.26
對 上 期 漲 跌 率 (%)	106年03月31日	-0.30	-0.49	-0.18	-0.43	-0.34	-0.63	-0.12	0.18	0.43
	106年09月30日	-1.73	-2.54	-1.61	-2.36	-2.50	-2.05	-2.07	0.04	-1.43
	107年03月31日	-0.32	-0.35	-0.34	-0.37	-0.21	-0.43	-0.42	-0.03	-0.11
	107年09月30日	-0.42	-0.29	-0.38	-0.28	-0.38	-1.27	-0.11	0.29	-0.14
	108年03月31日	-0.18	-0.20	-0.15	-0.17	-0.14	-0.36	-0.02	0.06	-0.09
	108年09月30日	0.14	0.01	-0.04	0.22	0.23	0.11	0.23	0.49	-0.01
	109年03月31日	0.38	0.11	0.07	0.67	0.39	0.77	0.23	0.76	0.36
	109年09月30日	1.30	1.34	0.92	1.63	0.87	1.79	1.34	2.35	0.89
	110年03月31日	1.29	1.37	0.92	1.80	1.64	1.40	0.82	2.05	1.94
	110年09月30日	2.01	1.38	2.30	2.52	1.58	1.58	0.79	2.84	2.96
	111年03月31日	2.22	2.21	2.51	2.28	2.09	1.81	2.01	2.82	3.06
期 別	新 北 市									
	林口區	深坑區	石碇區	極林區	三芝區	石門區	八甲區	平溪區	雙溪區	

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，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1.81及2.82%，得初擬協議價購價格。調幅進位後價格並以不低於徵收補償市價為原則。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，其「協議價購價格」為71,300元/ m² 及119,000元/ m²。

八、綜整如下：

地號	不動產交易單價 (元/m ²) (1)	111年度徵收補償市價 (元/m ²) (2)	公告土地現值 (元/m ²) (3)	內政部111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)(4)	新北市地政機關提供之參考市價(元/m ²)(5)	擬價購金額 (元/m ²)	備註
695-1、 695-2、 698-1 【河川區】	-	70,000	26,200	29,101	-	71,300	(1)、(5) 該區域近一年無都市計畫內河川區交易資料。 (3)、(4) 偏低於不動產交易單價者，予以剔除
5-1 【河川區】	-	115,000	36,500	40,542	-	119,000	(1)、(5) 該區域近一年無都市計畫內河川區一般交易資料。 (3)、(4) 偏低於不動產交易單價者，予以剔除

綜合評估分析結果：

- 一、 經依第三項市價資訊來源逐一分析評估考量後，採新北市政府地政局先提供111年度徵收補償市價初估價格為參考市價，未來若地價評議委員會評定補償市價高於前述價格，將採取補差價方式處理。
- 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，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1.81及2.82%，得初擬協議價購價格。調幅進位後價格並以不低於徵收補償市價為原則。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，其「協議價購價格」為71,300元/ m² 及119,000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。

111 年度塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸整建工程用地-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 (m ²)	不動產交易單價(元/m ²)	111 年度徵收補償市價(元/m ²)	內政部 111 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)	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)對上期漲跌幅率 1.81 及 2.82% 調整。	市價查估辦法第 21 條規定進位後擬價購金額(元/m ²)
	市縣	鄉鎮市區	段	地號	面積(m ²)								
1	新北市	新莊區	龍鳳段	695-1	6.52	6.52	-	70,000	29,101	-	70,000	71,267	71,300
2	新北市	新莊區	龍鳳段	695-2	5.40	5.40	-	70,000	29,101	-	70,000	71,267	71,300
3	新北市	新莊區	龍鳳段	698-1	10.98	10.98	-	70,000	29,101	-	70,000	71,267	71,300
4	新北市	樹林區	圳生段	5-1	1.48	1.48	-	115,000	40,542	-	115,000	118,243	119,000