

經濟部水利署第十河川局

111 年度「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說明資料：

- 一、 本局為辦理塔寮坑溪排水(3k+505~3K+650)右岸整建工程，以完成塔寮坑溪之防洪整治，保障新北市新莊區、樹林區及相鄰市區民眾之生命財產安全，業由本局將相關之整治計畫、經費等陳報，並奉經濟部 111 年 3 月 9 日經授水字第 11120203180 號函及經濟部水利署 111 年 3 月 9 日經水河字第 11153110430 號函同意辦理 111 年度「中央管流域整體改善與調適計畫」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協議以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，及價購等之作業程序，爰召開本次協議會議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。如台端願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規定及現實狀況，竭誠與您協議。
- 二、 協議價購範圍及面積：
 - (一) 需用土地地號、面積及所有權人詳價購協議書。
 - (二) 需用土地範圍及施工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。」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，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）。
 2. 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，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、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 111 年 8 月 19 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。

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 10 transactions. 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 10 transactions.

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	

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 $29,101(\text{元}/\text{m}^2)$ ，新北市樹林區圳生段5-1地號為 $40,542(\text{元}/\text{m}^2)$ 。

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 ($\text{元}/\text{m}^2$)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	二芝區	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