

# 鶯歌溪光明橋下游右岸護岸改善工程 用地取得協議會議紀錄

壹、開會時間：108 年 4 月 25 日(星期四)上午 10 時

貳、開會地點：

參、主持人：李耀輝課長

記錄：粘為勇

肆、出席單位及人員（詳附會議簽名冊）

伍、主持人致詞

各位鄉親大家好，非常歡迎大家來參加「鶯歌溪光明橋下游右岸護岸改善工程」用地取得協議會議，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及價購清冊）。

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108年5月15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：

一、 孫麗萍君：

(一) 土地協議價購金額應以最優於地主之價格為之。

1. 市價指市場正常交易價格，但也參照公告現值為之，本人擁有昌福段 776 地號，自 95 年公告現值 22900 元/m<sup>2</sup>，到 105 年達 44500 元/m<sup>2</sup>，然自 106 年即調降至 7700 元/m<sup>2</sup>，顯著幅度太大，是否擬為徵收而所為？
2. 協議價購，應由土地需用所有人協議，本人 103 年取得時為 35500 元/m<sup>2</sup>，雖不能以此加成價購，也應以現今市場價格為之，以減少損失，特此申述。

答復：有關台端所提歷年公告現值及補償市價之價格有所疑義，本局已於 108 年 5 月 10 日水十產字第 10818009300 號函請新北市政府地政局協助說明在案，俟後續如有相關說明資訊本局將另行告知當事人。

另本案因無河川區內土地交易資訊，爰參考較為接近本案用地範圍之各項資訊，經評估考量後，採新北市政府 108 年度徵收補償市價(10,900 元/m<sup>2</sup>)為參考市價，且為鼓勵所有權人同意協議價購提及提高價購機率，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 11,000 元/m<sup>2</sup>，該價格已與一般正常交易價格（市價）相當，應屬合理並符合土地徵收條例第 11 條規定。

後續台端如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。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。……。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。故本案若協議價購不成，將依土地徵收條例之相關規定申請徵收，並依新北市政府評定之徵收補償市價為地價補償之依據。

## 二、 詹信雄君：

（一） 本人詹信雄偉土地被徵收戶，僅代表詹氏宗族(土地被徵收戶：詹清和、詹清智、詹明文、詹佳縉、詹王麗如、詹朝東、詹朝湍、詹連春、詹志順、詹志榮、詹宗龍、詹宗桂、詹宗寬、詹宗宏、詹宗源)陳情鶯歌溪光明橋右岸護岸改善工程用地徵收一案，提出以下疑義，反對目前市府所提之土地徵收價格。

1. 原土地“大湖段崁腳小段 425 地號” 94 年重測後分為【大湖段崁腳小段 425-7(昌福段 1044 地號)、425-8(昌福段 1046 地號)、426(昌福段 1170 地號)】，當時 94 年及 95 年公告土地現值為 16200 元/平方公尺(105 年昌福段 1046 地號價值 28300 元/平方公尺)，不料土地價格一夕暴跌至 6600 元/平方公尺。原土地“大湖段崁腳小段 426 地號”亦於 94 年重測劃分，原 94 年及 95 年公告土地現值為 16200 元/平方公尺，也一夕暴跌(詳附件一地籍資料及樹林地政事務所土地價格)。
2. 對於左岸作為捷運施工範圍所徵收之土地，左岸土地其公告現值和徵收價格明顯高於右岸 2 倍價格，陳情方主張，原我們右案所有之土地因被劃入整治範圍導致土地被技術性分割及落價，市府應考量被重測前及當年 94 年所公告之價值作為徵收依據，並參考附近徵收之價格，同一條鶯歌溪左岸及右岸命運大不同。(詳附件二左岸之徵收價格)
3. 108 年 4 月份由第十河川局所召開之協議價購會議，會議上雖明確指出不同都市計畫之土地使用分區會影響地價，故陳情方更合理懷疑，昌福段 1046 地號於民國 59 年至 105 年的使用分區為公園用地，直至近年配合工程，105 年重新劃分使用分區變更為河川區，先變更再徵收，試問地主配合政府公共工程，所損失的權益誰負責?(詳見附件三新北市政府函覆：新北府城測字第 1080651094)

（二） 綜合上方所提出之疑義，期望新北市政府正視地主權益，國家之興亦為人民福祉，對於公共工程之進行，陳情方亦期待配合，祈地價審議小組就我方之訴求，重新研議徵收價格。

答復：有關台端所提歷年公告現值及補償市價之價格有所疑義，本局已於 108 年 5 月 10 日水十產字第 10818009300 號函請新北市政府地政局協助說明在案，俟後續如有相關說明資訊本局將另行告知當事人。

鄰近左岸作為捷運施工範圍所徵收之土地因非屬河川區，在土地使用分區及使用地類別不同之條件下，土地價格確實不同，本工程用地協議價購土地之價格，係參考政府相關資料及新北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價，經綜合評估考量訂定，該價格已與一般正常交易價格（市價）相當，爰本局擬定之協議該價格，應屬合理並符合土地徵收條例第 11 條規定，詳細之評估過程及計算金額詳如本次會議所附之綜合評估說明及價購單價一覽表。

後續台端如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。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。……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。故本案若協議價購不成，將依土地徵收條例之相關規定申請徵收，並依新北市政府評定之徵收補償市價為地價補償之依據。

### 三、 詹朝明君

(一) 鶯歌溪光明橋下游左岸(捷運國華站)相距目前欲徵收右岸相距僅河川之隔，已徵收價格最高 429752 元/坪，最低 261157 元/坪(如附件一)，而右岸協議價購價格為 11000 元/平方公尺(換算為 36362 元/坪)相距非常大，是否收購單位不一樣，價格就有如此差異，實在令人無法信服。

(二) 鶯歌區昌福段 1046 地號，從民國 59 年被編列為公園用地，直至民國 105 年因配合(鶯歌溪育英橋上游右岸護岸改善工程)如附件二，也就是育英橋上游，跟此次光明橋下游，實屬同一事件，將地目公園用地變更為河川用地(如附件二)，因此昌福段 1046 地號應依未做工程前的地目公園用地來辦理徵收，也就是依左岸之公園用地徵收價格 261157 元/坪來辦理徵收才合理(如附件三)

(三) 此次欲徵收之土地，昌福段 1044-3、1046、1170 等三筆地號，歷年公告現值(如附件四)

1. 昌福段 1044-3(重測前為大湖段崁腳小段 425 地號)再分割為(大湖段崁腳小段 425-7 地號)重測後為(昌福段 1044)，再分割為 1044-3，自民國 63 年到 95 年都很平穩的往上升，卻於民國 95 年的 16200 元/平方公尺到民國 96 年下降為 6600 元/平方公尺。
2. 昌福段 1046，從民國 63 年很平穩的往上升，卻於欲徵收前夕，民國 105 年的 28300 元/平方公尺，106 年卻下降為 7700 元/平方公尺。
3. 昌福段 1170(重測前大湖段崁腳小段 426 地號) 分割為大湖段崁腳小段

426-1(重測後為昌福段 1170)，為何也是從 63 年很平穩的往上升，卻於民國 95 年的 16200 元/平方公尺，96 年下降為 6600 元/平方公尺，依照 101 年當時的新北市議員 XXX 服務處函(如附件五)內容所示，徵收時收會依附近地價實價徵為宜，而目前的狀況確是因找不到成交價，而以公告現值下去做徵收基礎，很明顯是因為之後要做徵收而調降公告現值，所以應該以未調降的公告現值來做徵收基礎(昌福段 1044-3、昌福段 1170 地號二筆，昌福段 1046 地號除外，應以項次(二)為主)。

4. 備註：昌福段 1044-3、1170 地號二筆，原本是田地，被編列為河川地以示很倒楣了，公告現值又跟著往下修，實在很不合理(如附件七)

(四) 市價取得來源分析，於本次開會通知單內容所述，找到的只有兩筆交易價格，原則上應該是三筆以上才會比較有參考價值，且上述兩筆卻又說地理位置條件較本案為優越無參考價值，也就是沒有市價依據，只能參考公告現值，而公告現值又被調降才來做徵收，實在很不合理。所以建議應依上述二筆交易價格較優者 15940 元/平方公尺來做徵收，或依未調降前的公告現值 16200 元/平方公尺來做徵收。(昌福段 1044-3、昌福段 1170 地號二筆，而昌福段 1046 地號除外，應依項次(二)為主)

答復：有關台端所提歷年公告現值及補償市價之價格有所疑義，本局已於 108 年 5 月 10 日水十產字第 10818009300 號函請新北市政府地政局協助說明在案，俟後續如有相關說明資訊本局將另行告知當事人。

另本案因無河川區內土地交易資訊，爰參考較為接近本案用地範圍之各項資訊，經評估考量後，採新北市政府 108 年度徵收補償市價(10,900 元/m<sup>2</sup>)為參考市價，且為鼓勵所有權人同意協議價購提及提高價購機率，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 11,000 元/m<sup>2</sup>，該價格已與一般正常交易價格(市價)相當，應屬合理並符合土地徵收條例第 11 條規定。

後續台端如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。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。……。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。故本案若協議價購不成，將依土地徵收條例之相關規定申請徵收，並依新北市政府評定之徵收補償市價為地價補償之依據。

## 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#2408）洽本局處理。

## 二、經協商結果

（一）出席之所有權人普遍認為價格偏低，不願意出售土地，不同意本局以協議價購方式辦理，且亦不願（或經評估無法）以其他方式提供土地，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108年5月15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。各所有權人於會場上所提之口頭陳述意見，已經作成書面，並經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名蓋章，並將其內容及相關主管機關予以說明並列入紀錄，會議紀錄將寄送各所有權人參考。

## 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。