

副本

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部水利署第十河川局 函

機關地址：22061新北市板橋區四川路2段橋頭1號  
聯絡人：陳秀春  
聯絡電話：02-89669870 #2404  
電子信箱：wra10095@wra10.gov.tw  
傳 真：02-89670286

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 107年5月3日

發文字號：水十產字第10718001690號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件16\_協議價購會議紀錄1070503.doc、礁溪陳述書.pdf、礁溪簽到簿.pdf、附件16\_協議價購會議紀錄1070503修.doc

主旨：檢送本局107年5月3日召開「三峽河礁溪段防災減災工程」用地取得協議價購會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局107年04月3日水十產字第10718001560號開會通知單續辦。

正本：土地及土地改良物所有權人(如清冊)、新北市政府地政局、新北市樹林地政事務所、新北市政府稅捐稽徵處、新北市三峽區公所、新北市三峽區礁溪里辦公處

副本：經濟部水利署、本局工務課、規劃課、資產課(均含附件)

# 局長曾鈞敏



## 三峽河礁溪段防災減災工程 用地取得協議會議紀錄

壹、開會時間：107年5月3日上午10時

貳、開會地點：新北市三峽區公所4樓大禮堂

參、主持人：李耀輝課長

記錄：陳秀春

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「三峽河礁溪段防災減災工程」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，惟目前容積轉移實施計畫尚未完備，且本案有整治水患之急迫性，目前尚無從辦理。

五、如各土地所有權人有協議價購意願者，請於當場或107年5月21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、蘇增雄先生: 工程用地取得，會收取工程受益費否?

答復: 目前已無收取工程受益費。

二、張春重先生: 所有權人張春重、張志誠等，配合政府提供土地，給工程單位施作堤防及道路用地，但施工完成後，禁止一般普通車輛行駛，殊為不當，特別提出陳述意見書表示意見，希望完工後，開發車輛通行使用，以利週邊土地所有人，方便出入，地儘其利，才是正確的工作。

答復: 本局日後工程設計時，依民眾意見納入考量。

三、蘇方彥先生: 本人此次被徵收土地為新北市三峽區長泰段 149 地號及 163-1 地號，經查 163-1 地號於重測及分割前，原地號為礁溪段 162-235 地號，重測前最後現值 29,900 元/m<sup>2</sup>(102 年)，想請問為何重測後現值驟降為 16,442 元/m<sup>2</sup>，分割後又降為 6,600 元/m<sup>2</sup>；又 149 地號原為礁溪段 162-229 地號，亦自民國 87 年 30,000 元/m<sup>2</sup>，降為 88 年 18,749 元/m<sup>2</sup>，90 年 4,900 元/m<sup>2</sup>。因此次土地市價無實際交易價格可供參考，故是以評議之土地公告現值作為依據，

故現值調降對所有權人之權益有極大影響。因而想請問：

- (1)該土地公告現值在歷年評議驟降之原因？
- (2)此次協調價購市價決定之依據，謝謝。

答復：

- (1)本局非土地公告現值訂定之主管機關，本局將函轉請目的權責單位逕為復知蘇方彥先生，並副知本局。
- (2)本次本局與各位辦理協議價購之單價，係參考政府相關資訊訂定，因市價會隨市場交易狀況、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有合理區間，協議價購與徵收補償雖同採市價標準，但因時間點不同，亦不一定有相同水準。

徵收土地宗地市價，係參酌宗地條件、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估計之，故每筆宗地市價不盡相同。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，並依縣市政府評定之徵收補償市價為地價補償之依據。

四、新北市三峽區礁溪里董耀琮里長：

- (1)土地相鄰何以有 2 種價格。
- (2)價購土地要繳土地增值稅否？
- (3)價購請採公告現值加 4 成補償。

答復：

- (1)依查估辦法第 20 條第 5 項規定，需用土地人於填載宗地個別因素清冊時，就都市計畫範圍內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地，應依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定填寫。因本案徵收範圍現行都市計畫分屬河川區及河川區兼供道路使用，其中河川區兼供道路使用係屬都市計畫所稱公共設施保留地，依土地徵收條例第 30 條規定略以：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。因此會有兩種不同價格。
- (2)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。」

(3)本次工程用地協議價購土地之價格，係參考新北市政府所送地價評議委員會 107 年度評定通過之「徵收補償市價」、參酌新北市公告土地現值占一般正常交易價格百分比表、新北市政府地政局提供之參考市價及分析「內政部不動產交易實價查詢服務網」取得臨近區域土地之參考市價等綜合評估計算。該價格已與一般正常交易價格（市價）相當，本局以該價格與各土地所有權人協議，應屬合理並符合土地徵收條例第 11 條規定。希望各位土地所有權人能同意價購，俾利堤防工程順遂進行，以保護民眾生命財產安全。若本次協議不成，本局將依據土地徵收條例規定申請徵收。

#### 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\*2404）洽本局處理。

#### 二、經協商結果

(一) 部分所有權人同意價購，部分所有權人涉及抵押權或所有權人死亡無法辦竣繼承登記等相關事宜，未能以協議價購方式辦理，另部分出席之所有權人認為價格偏低，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 107 年 5 月 21 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。

(二) 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」及「新北市辦理墳墓遷葬補償查估基準」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，得於公告期間內向新北市政府以書面提出。新北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日內以書面向新北市政府提出異議。新北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，新北市政府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

