

橫溪右岸粗坑溪上下游堤防工程用地協議價購會議紀錄

壹、開會時間：106 年 4 月 28 日(星期五)下午 2 時

貳、開會地點：新北市三峽區溪東市民活動中心

參、主持人： 李耀輝 代理課長

記錄：邱創州

肆、出席單位及人員：詳後附會議簽名冊。

伍、主持人致詞：

各位鄉親大家好，非常歡迎大家來參加「橫溪右岸粗坑溪上下游堤防工程」用地協議價購會議，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及協議價購參考地價清冊）。

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）設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，應以取得所有權為要，以利河川長期防洪治理計畫之遂行，故設定地上權、租用無法考慮。

（二）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。

(三)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、如各土地所有權人有協議價購意願者，請於當場或106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，需地單位(經濟部水利署暨本局)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。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。

柒、所有權人、利害關係人發言意見及答覆內容:

一、林○○陳述意見:

- (一)政府宣稱以市價徵收農地做道路，卻以無路的公告地價加成徵收，應該是以有道路後的市價徵收才是市價。
- (二)此地區最大的地主是大同公司，此工程卻沒徵收到大同公司，卻開路到大同公司旁，顯有圖利大同公司的嫌疑。
- (三)編列徵地之預算明顯不足，當重新編列。
- (四)之前地主配合堤防建設的配合款應予補償。
- (五)重開徵收協議價購會
- (六)大同公司是利害關係人需出席或提供睦鄰方案。

本局答覆如下:

- (一)本次辦理協議價購之土地係作為辦理「橫溪右岸粗坑溪上下游堤防工程」之堤防用地非道路用地，所提道路係屬堤防一部分之防汛道路於公聽會時已充分敘明。本局協議價購之價格，係參考新北市政府地價評議委員會評定之106年徵收補償市價及政府相關資訊等，經綜合評估考量訂定(如後附之綜合評估說明)，該金額價格應與市價相當。
- (二)本工程用地範圍擬徵收18筆私有土地，其中包含2筆尚志資產開發股份有限公司(與大同公司有關)所有之土地，且本堤防工程並無施設一般道路。
- (三)本工程編列之用地費，已充分考量並包含相關地價補償及救濟費

用，所成立之預算足數所需。

- (四)本工程用地範圍內之地上物均依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估補償救濟標準」辦理相關補償救濟事宜。惟台端之前配合其他單位興建堤防所繳納之配合款，非屬本工程補償救濟事項，無法辦理補償或救濟。
- (五)本局所訂協議價購金額皆高於徵收補償市價，且該協議價購金額與市價相當，在市價尚無變動之情況下(無變動之事實及理由)，本局尚無計畫再召開相關協議價購會議。
- (六)本次協議會大同公司及與大同公司相關之尚志資產開發股份有限公司均有派員參加。惟該公司非本工程之主辦單位應無需提供睦鄰方案。

二、林○○陳述意見：

- (一)按土地徵收條例第三十條規定，備徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- (二)本件協議價購每平方公尺僅 3900 元/ m^2 ，遠低於所列舉 103、104 年市價交易價格，極不合理。
- (三)本人所有土地之鄰地及 203 地號前於 103 年 4 月賣賣交易單價為 10038 元/ m^2 ，故考量距離河川之遠近及近年地價波動，爰價購之價格應不低於 8000 元/ m^2 始為合理。

本局答覆如下：

- (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訂定，評估過程及計算金額詳如後附之綜合評估說明）。
- (二) 本局協議價購之價格，係參考新北市政府地價評議委員會評定之 106 年徵收補償市價及政府相關資訊等，經綜合評估考量訂定(如後附之綜合評估說明)，該金額價格應與市價相當。
- 查內政部不動產交易實價查詢服務網，新北市三峽區橫溪段坪林小段 211-240 地號等 5 筆土地 103 年 4 月交易單價為 10038 元/ m^2 ，惟該交易屬親友、員工或其他特殊關係間之交易，故較無參考價

值，應予排除。

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#2401）洽本局處理。

二、經協商結果

（一）部分出席之所有權人同意價購，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 106 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。

（二）各所有權人於會場上所提之書面陳述意見，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「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」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符者，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 11 時。