

三峽河東園護岸下游延長工程

用地取得協議會議紀錄

壹、開會時間：106年4月25日下午3時30分

貳、開會地點：新北市樹林區公所3樓大禮堂

參、主持人：李耀輝 課長

記錄：黃兆宏

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「三峽河東園護岸下游延長工程」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單價一覽表）。

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) 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。
- (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。
- (四) 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，因本案非位於都市計畫範圍內，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 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，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，並對本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、王祥、王寶猜、王彩雲、王貴銘君：

1.徵收的價格過低，望能提高其價格水位。希望能至少與相鄰土地相同。尤其同筆土地被其分割徵收，價格相差真是不可思議。

2.廠房於 88 年後承建者其承租人應該補償其搬遷費用，以時間來評估，對其實屬不忍。

答復：

1. 本次工程用地使用分區為河川區，皆為整筆徵收，並無分割徵收情形，合先敘明。鄰近土地因非屬河川區，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，希望各位土地所有權人能同意價購，俾利本工程順遂進行，以保護民眾生命財產安全。

另台端所提之徵收土地宗地市價，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，爰台端如對於徵收補償價額有異議者，依據土地徵收條例第 22 條規定，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三十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。

2. 本案用地範圍上之工廠經查係民國 88 年以後興建之非法建物，係屬「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」中定義之其他建物，依該條例規定拆

除合法建物，應發給補償費，拆除其他建築物，則不發給補償費，但得依建造完成日期發給合法建築物補償費一定比例之救濟金，並限定 88 年 6 月 12 日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟金。爰台端所有建物若符合該條規定，本局將依該條例規定辦理發放救濟金事宜。

二、王貴芳、王丕燮君：徵收價格過低，希望將價格提高於每平方公尺約為 1 萬 6 千元。

答覆：本案土地經函詢新北市樹林地政事務所提供參考市價及至內政部不動產交易資訊網站查詢本案土地相同條件之交易資料均無交易資料可供參考。且公告土地現值(6,500 元/m²)、公告土地現值占一般正常交易價格百分比換算價格(7,219 元/m²)皆較不動產交易實價為低，為保障所有權人權益，並提升協議價購意願，經評估考量後，採新北市政府徵收補償市價(7,900 元/m²)為參考市價，並參照都市地價指數及比照土地徵收補償市價查估辦法相關規定計算調整得協議價購價格(8,000 元/m²)，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 條之規定。

三、王智信先生：

1.協議價購土地之公告現值僅微調而鄰地相對擬價購之土地公告現值則逐年大幅調高造成：

(1)擬協議價購土地之現值相對偏低，土地所有權人補償費降低。

(2)未擬價購之地相對偏高，增加所有權人之稅賦。

以上現象造成政府明顯占人民之便宜事實，請相關單位可評估此一狀況之事實，以比較客觀公正的訂價。

答復：本次工程用地及鄰地土地之公告現值，係由直轄市、縣（市）主管機關對於轄區內的土地，根據調查的地價動態，將地價相近、地段相連、情況相同或相近的土地劃為同一地價區段，並估計區段地價後，提請地價評議委員會評定，其價格之評定已考量客觀及公正性，且行之多年應具有一定之公信力。

四、王陳招、王麗華、王智慧、王麗津君：欲徵收土地部份價格偏低，未徵收的土地價格又調得太高，與緊鄰土地相差太過懸殊，應再調高價購價格，以免引發民怨。

答復：本次工程用地及鄰地土地之公告現值，係由直轄市、縣（市）主管機關對於轄區內的土地，根據調查的地價動態，將地價相近、地段相連、情況相同或相近的土地劃為同一地價區段，並估計區段地價後，提請地價評議委員會評定，其價格之評定已考量客觀及公正性，且行之多年應具有一定之公信力。

另鄰近土地因非屬河川區，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，應屬合理並符合土地徵收條例第11條規定。

五、陳相儒、鄧乾德、王火潭、王賢禮、王胥宥、王木山、呂文賓、王進豐(陳金德代理人)：價購價格過低，希望每平方公尺1萬6千元。

答復：本案土地經函詢新北市樹林地政事務所提供參考市價及至內政部不動產交易資訊網站查詢本案土地相同條件之交易資料均無交易資料可供參考。且公告

土地現值(6500 元/m²)、公告土地現值占一般正常交易價格百分比換算價格(7,219 元/m²)皆較不動產交易實價為低，為保障所有權人權益，並提升協議價購意願，經評估考量後，採新北市政府徵收補償市價(7,900 元/m²)為參考市價，並參照都市地價指數及比照土地徵收補償市價查估辦法相關規定計算調整得協議價購價格(8,000 元/m²)，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。

鄰近土地因非屬河川區，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。

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

- （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（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「興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例」、「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「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，其補償及獎勵救濟均依相關規定辦理，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