

貓羅溪溪頭堤防(延長)防災減災工程用地取得協議會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 106 年 4 月 25 日上午 10 時 00 分。

貳、開會地點：南投縣南投市福興里辦公處。

參、主持人：沈課長麗惠

記錄：王秀媛

肆、出席單位及人員：

經濟部水利署：未派員

南投縣政府：顧明河、洪汝君、陳惠棉

南投縣南投市公所：未派員

南投縣南投地政事務所：葉碧娥、蕭月娟

福興里辦公處：穆仁國

土地及土地改良物所有權人：陳張○○、許○○、林○○、林○

○、林○○、許○○、林○○

伍、主持人致詞：

各位鄉親大家好，非常歡迎大家參加「貓羅溪溪頭堤防(延長)防災減災工程」用地取得協議價購會議，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、第三河川局（需地機關）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，本案所得之市價資訊參考資料如下：

(1) 本案工程用地附近 4500 公尺範圍內，調查 104 年 7 月至 105 年 12 月內政部實價登錄交易資訊，與本案工程用地相同條件之河川區內土地並無交易資料。

(2) 參考南投縣地價及標準地價評議委員會評定之徵收市價，每平方公尺 2,400 元~10,500 元。

(3) 南投縣南投地政事務所提供之參考市價：近期該區範圍並無買賣實例。

(4) 南投縣政府 106 年度用地範圍內公告土地現值為每平方公尺 1,700 元~4,400 元。

(5) 內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比（南投縣 106 年公告土地現值占一般正常交易價格為 90.50%），所得一般正常交易價格為每平方公尺 1,878 元~4,862 元。

二、因公告土地現值、公告土地現值占一般正常交易價格百分比換算價格明顯偏低，為保障所有全人權益，並提升協議價購意願，不予採納為定價參考。為鼓勵所有權人同意協議價購及提高價購機率，掌握市場行情、地價變動即時性，擬依經濟部水利署 105 年 1 月 15 日函附之「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0.69%，得初擬協議價購價格，再比照土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定計算方式所得市價辦理協議價購，其協議價購價格為每平方公尺2,500元~10,600元。

三、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價購者，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。」

四、價購之土地如有抵押權及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、登記費等由本局負擔，未辦妥繼承之土地，應辦妥繼承登記。辦理協議價購需到福興里辦公處或本局2-3趟【含送價購申請書、繳交所有權移轉相關文件(土地所有權狀、身分證影本、印鑑證明)、用印及領價】，可較快領到價金，倘選擇徵收之方式俟本局向內政部申請徵收核准後，由南投縣政府依程序辦理公告後，再行辦理補償費發放。

五、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要，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) 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。

(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，因本案非位於都市計畫範圍內，無從適用。

六、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，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，辦理徵收之相關補償規定及處理程序書面資料，已併本案開會通知單附件 1 及 1-1 送達，請參閱，如大家對徵收有意見，也可在本次會議中一併提出，或於 106 年 5 月 15 日前，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，不於前述期間提出者，視為放棄陳述之機會。

- 七、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。
- 八、本案工程地上物補償費，建築改良物參酌價購當時該建築改良物之重建價格估定之。農作改良物之補償費，於農作改良物價購時，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，並參酌現值由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準由中央主管機關定之。

柒、所有權人發言意見及答覆內容：

無。

捌、結論：

- 一、出席所有權人及利害關係人皆無提出意見，本局會議紀錄將函送參考，如果尚有不瞭解者，可以於會後再行現場詢問，另外也可以以書面、電話(04-23317588 轉 408)洽本局處理。
- 二、經協商結果出席所有權人及代理人皆同意以協議價購方式辦理，後續將辦理價購作業。另部分所有權人未辦理繼承登記、未能出席協議會議者視為協議不成立，本局將另案辦理徵收。惟會後如有所有權人同意本局所訂價格願意讓售者，請於會議後當場或106年5月15日前出具價購協議書交送本局，逾期未能提出者，基於工程需要，需地機關將依「土地

徵收條例」之徵收程序辦理本工程之用地取得作業。如於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106年5月15日前依行政程序法第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。

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。」故本案徵收土地之市價，係按徵收當期南投縣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，依查估當時南投縣政府訂定之「南投縣辦理徵收土地農林作物補償費查估基準」、「南投縣辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」辦理。

四、徵收之私有土地免繳土地增值稅。

五、徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，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，所有權人得於徵收公告之日起一年內，向南投縣政府以書面申請一併徵收，

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，惠請轉告各承租人以維權利。

七、本案土地如經報奉核准徵收，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）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：上午 11 時 00 分。

