

桃園市地價及標準地價評議委員會 112 年第 3 次會議

會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 5 月 8 日（星期一）14 時 00 分

貳、地點：本府 3 樓 301 會議室

參、主席：蔡委員兼執行秘書金鐘代

紀錄：科員江聖凱

（因主任委員與副主任委員均不克出席，依地價及標準地價評議委員會組織規程第 5 條規定，經全體委員互推由蔡委員兼執行秘書金鐘為代理主席。）

肆、出列席單位及人員：如簽到單

伍、主席致詞：（出席委員過半，主席宣布會議開始）

陸、報告上次會議決議執行情形：洽悉

柒、提案討論

提案一 提案單位：地政局（航空城開發科）

案由：為土地改良物所有權人○○○君因「桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收」被徵收之建築改良物補償費，不服本府 111 年 8 月 31 日府地航字第 1110240686 號函查處結果，依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定提起復議一案，提請審議。

說明：

- 一、查本府委託之查估廠商○○不動產估價師聯合事務所（下稱查估廠商）於 107 年 10 月 15 日依異議人○君土地登記簿所載地址以郵寄通知○君定於 107 年 10 月 25 日辦理查估，然其未到場故當日未辦理查估。後查估廠商於 108 年 3 月 7 日至現場仍未會面○君，故以建物現場外觀紀錄查估，查估成果經本府 108 年 12 月 5 日府工航字第 1080304725 號函核定。
- 二、○君於 109 年 6 月 22 日提出複估申請，查估廠商於同年 11 月 13 日至現場查估，紀錄其建築物內部裝潢與附屬雜項設施等，查估成果經本府 110 年 2 月 24 日府工航企字第 1100034097 號函核定在案。
- 三、110 年 5 月 17 日○君提出人口遷移費之複估申請，惟查估廠商未收受戶籍謄本，故未依其申請事項修正。
- 四、110 年 10 月 15 日○君提出第三次複估申請，查估廠商先後於同年 11 月 5 日及 111 年 1 月 14 日辦理現場複估作業，調整建築改良物查估調查表內相關粉裝及補償項目（包含室外造景設施、鐵爬梯、電表、水表、窗型冷氣、

水塔等)，並依其提供戶籍謄本新增○○○1戶4人與○○○1戶1人共2戶人口遷移費，複估成果經本府111年3月28日府工航企字第1110080985號函核定在案。

五、111年3月11日○君提出第四次複估申請，因陳述內容與前次大致相同並無二致，故查估廠商○○不動產估價師聯合事務所於同年3月31日電話通知○君說明該案已修正並提送市府在案。

六、111年9月2日○君又為查估提起異議，主張其建物未依市價估價而有低估等問題。經查估廠商就○君異議事項檢視，查處說明如下：

(一) 本件○君建物查估作業前，確有以郵寄方式通知查估日期。本案查估作業除依登記資料及建物使用執照圖說認定其合法建物面積外，並就現場勘查情形，予以覈實查列建物各項裝潢、附屬雜項設施等，此均有建築改良調查表記載；至於，○君等人嗣後提供之戶籍謄本等，也經確認係於徵收公告前六個月設籍，故依規定予以增列人口遷移費。

(二) ○君所提未依市價查估或有低估等乙事，依「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」第二條及第三條等規定，本案航空城計畫有關地上物查估作業自107年起陸續就評點計值基數由○○元，調整至108年○○元，109年8月31日再經市府公告為○○元，查估廠商係依上開規定辦理建物「重建價格」等查估作業及計算基準，並無「未依市價」查列情事。

七、綜上所述，本案徵收補償查估均符合相關規定並無違誤，故維持原補償價額，前開查處情形並以111年8月31日府地航字第1110240686號函復○君，○君於111年9月2日不服查處情形再提復議，爰循土地徵收條例第22條第3項復議程序，提請審議。

八、檢附本案查估作業相關資料供參。

決議：經全體出席委員討論後同意，本案維持原徵收補償價額，照案通過。

提案二

提案單位：水務局

案由：為桃園市政府水務局辦理「大崙崁清淤輸送系統工程(銜接溪洲大橋路堤段)」土地徵收補償市價查估一案，提請審議。

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本案工程範圍自龍潭區○○段○○地號等 4 筆土地。其土地性質為道路用地(公共設施保留地)。

三、檢附本案市價查估作業相關書表供參。

決議：經全體出席委員討論後同意，本案請依委員意見修正，修正通過。

提案三

提案單位：地政局(重劃科)

案由：為本市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃前、後地價評定一案，提請審議。

說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定及 112 年度第 2 次本市地價及標準地價評議委員會預為審查專案小組會議決議辦理(附件 1)。
- 二、旨揭重劃區位屬本府 104 年 8 月 17 日公告實施「變更林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區)案」及 104 年 8 月 18 日公告實施「擬定林口特定區(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫案」內，採優先自辦市地重劃整體開發，全區公共設施用地面積為 2.1039 公頃，可建築用地為 3.9067 公頃，總面積合計為 6.0107 公頃(附件 2)。
- 三、查本區前經本府 109 年 7 月 31 日府地重字第 1090197432 號函核定重劃計畫書(附件 3)，並經本府各公共設施權責機關聯合核定工程計畫書圖後，於 111 年 4 月 7 日開工(附件 4)；本重劃前、後地價查估成果案嗣於 111 年 9 月 30 日提經重劃會理事會審議通過，並於 111 年 10 月 26 日申請本市地價及標準地價評議委員會審議，經 112 年度第 2 次地評預審專案小組審議決議修正後提送本市地價及標準地價評議委員會審議。本案針對產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等估價方法進行評估，重劃後價格日期為 112 年 3 月 1 日，擬評重劃前平均地價為○○○元/m²，重劃後平均地價為○○○元/m²(詳如重劃前、後地價評議表)，上漲率為○○○%。
- 四、另查上開本府 109 年 7 月 31 日核定重劃計畫書預估重劃總負擔比例為 48.86% (同附件 2)，其重劃負擔經重劃會查復，本件重劃前後地價不動產估價報告書預估價格尚無造成重劃負擔增加情形(附件 5、6)。
- 五、本案重劃會檢送重劃前、後地價相關資料如附件，請桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會就本案進行簡報。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

提案四

提案單位：地政局(重劃科)

案由：為本市八德區大勇市地重劃區重劃前、後之地價評定一案，提請審議。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 56 條第 4 項、平均地權條例施行細則第 81 條規定及 112 年本市地價及標準地價評議委員會預為審查專案小組第 2 次會議決議辦理。
- 二、本重劃區坐落桃園市八德區及桃園區，係都市計畫指定整體開發範圍，重劃範圍四至為：東側臨農業區（不含農業區）、南側以忠勇街 426 巷為界、西側以介壽路為界、北側以國道 2 號為界。該區重劃計畫書經內政部 109 年 10 月 19 日台內地字第 1090056120 號函准予核定，本府於同年 11 月 4 日起公告 30 日。總面積約 13.99 公頃，提供公共設施用地（變電所用地、公園用地、學校用地及道路用地）面積約為 6.24 公頃。
- 三、依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價；重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價，並於查估後提送地價評議委員會評定之。
- 四、本案將重劃前劃設為 2 個地價區段，並以預期開發分析法推定重劃前區段地價為○○○元/m²及○○○元/m²，重劃前全區土地均價為○○○元/m²；重劃後劃設為 9 個地價區段，參酌重劃開發完成至區域環境發展成熟度等待時間之修正等因素進行評估，並以比較法及土地開發分析法，依個別條件差異推定重劃後區段地價為○○○元/m²至○○○元/m²間，重劃後全區土地均價為○○○元/m²，重劃前、後地價平均上漲率為○○○%。
- 五、檢陳本市八德區大勇市地重劃區重劃前、後地價簡報及估價報告書各 1 份。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

捌、散會(17：30)