

桃園市地價及標準地價評議委員會 113 年第 3 次會議

會議紀錄

壹、時間：民國 113 年 4 月 1 日（星期一）下午 1 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓 301 會議室

參、主席：王主任委員明鉅

紀錄：科員李亞潔

肆、出席單位及人員：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：楊梅地政事務所

案由：為○○○及○○○因土地徵收補償事件，不服本府112年9月14日府地權字第1120253699號函及第1120253957號函處分提起訴願，經內政部訴願委員會決定原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分一案，提請審議。

說明：

- 一、依內政部 112 年 12 月 25 日台內法字第 1120420372 號函及 112 年 12 月 27 日台內法字第 1120402742 號函辦理。
- 二、為辦理本市楊梅區楊梅都市計畫楊梅體育園區工程（第一期開發區）需要，前經內政部 107 年 4 月 24 日台內地字第 1071302995 號函核准徵收；本府以 107 年 5 月 7 日府地權字第 10701058771 號公告徵收訴願人所有本市楊梅區○○段○○地號土地及○○段○○地號等 8 筆土地，並以同年月日府地權字第 10701058773 號函通知訴願人領取徵收補償在案。
- 三、後訴願人依規定於公告期間內提出異議，本府函復異議查處結果，惟訴願人不服提出復議，本府依土地徵收條例第 22 條規定提請本市地價及標準地價評議委員會評議，會議決議為維持原徵收補償費，訴願人不服，遂提起訴願。歷經多次訴願決定及查處結果，本府以 112 年 9 月 14 日府地權字第 1120253699 號函及第 1120253957 號函復訴願人評議結果，訴願人不服該評議結果，遂提起訴願，本府檢卷答辯。
- 四、查本案 P029-00（第一期開發區公設保留地）地價區段毗鄰 P033-

00 (保護區)、P033-01(保護區建地)、P034-00(高速公路用地)、P042-00(第二期開發區公設保留地)及P043-00區段(人行步道保留地),按土地徵收條例第30條第1項後段及查估辦法第22條第1項規定,P029-00公共設施保留地區段地價,應按毗鄰非公共設施保留地P033-00、P033-1及P034-00之區段地價平均計算。本案土地徵收補償價額之計算與規定並無違誤。

五、本案體育園區第一期開發區P02900之區段地價查估結果為○○元/m²,惟參照最高行政法院105年8月第1次庭長法官聯席會議決議:「……惟原行政處分非因裁量濫用或逾越裁量權限而為有利於處分相對人之裁量者,原行政處分機關重為處分時,不得為較原行政處分不利於處分相對人之裁量,否則有違行政行為禁止恣意原則。」,故查估單位建議維持原徵收補償費(○○元/m²)。

決議:經全體出席委員討論後同意,維持原徵收補償費(○○元/m²),照案通過。

提案二

提案單位：地政局（地權科）

案由：○○○異議所有坐落本市大園區○○段○○地號土地徵收補償市價價格偏低，不服本府查處結果，提出復議一案，提請審議。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 22 條第 2、3 項規定辦理。
- 二、異議人○○○就其所有被徵收大園區○○段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）徵收補償價額提出異議略以：土地徵收需用人所提之協議評估價格，明顯與土地徵收條例法令規定所指的市價差異過大，造成土地及建物所有權人困擾及疑惑。
- 三、本案經農業部農業科技園區管理中心以 112 年 10 月 4 日農科園營字第 1124008088 號函查明後，本府查復異議人如下：
 - （一）查旨揭土地位屬園區管理中心興辦桃園農業物流加工園區用地工程案內，奉內政部 112 年 8 月 24 日台內地字第 1120040483 號函核准徵收，復經本府 112 年 9 月 12 日府地權字第 11202511902 號公告徵收，公告期間自 112 年 9 月 13 日起至 112 年 10 月 12 日止。
 - （二）按土地徵收條例第 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。……前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」，是以，有關本案土地徵收補償市價查估作業，悉依上開規定及內政部訂頒之「土地徵收補償市價查估辦法」（以下稱查估辦法）相關規定辦理。
 - （三）經查旨揭土地係依查估辦法第 10 條規定，劃屬大園區第 P002 地價區段（區段範圍：沙崙段沙崙小段-桃 25 區道以東、中央路（中油沙崙聯絡道）以西、中央路 361 巷以南、桃 24 區道以北範圍內之一般農業區農牧用地），並依同辦法第 17 條、第 19 條規定以 111 年 9 月 1 日為估價基準日，選取 111 年 3 月 2 日至 111 年 9 月 1 日間之正常買賣實例，經選用 3 個案例（每平方公尺○○○至○○○元）作為 P002 區段評估比準地之比較標的，並經交易日期、區域因素及個別因素調整，推估大園區第 P002 地價區段之比準地市價為每平方公尺○○元後，依同辦法第 20 條第 1 項規定，

以比準地為基準，參酌旨揭土地與比準地在宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素差異程度調整估計之，計算結果旨揭○○地號土地宗地市價為每平方公尺○○元，並於 112 年 2 月 24 日提交本市地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本市地評會）112 年第 1 次會議評定通過，是以，本案土地徵收補償市價查估皆依法令規定及程序辦理並無違誤。

- 四、因本案徵收公告日為 112 年 9 月 13 日，本府遂依本市地評會 112 年第 4 次會議評定之大園區市價變動幅度 102.37%計算調整後之徵收補償市價為每平方公尺○○元，作為本案土地徵收補償之依據。
- 五、綜上，本案土地徵收補償市價查估經查係依相關規定辦理並經本市地評會評定無誤。案經本府以 112 年 10 月 18 日府地權字第 1120288583 號函將查處結果回復異議人蘇俐瑄君，惟○○○仍不服，於 112 年 10 月 27 日再以書面提出復議，爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定提請復議。

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。

提案三

提案單位：地政局（地權科）

案由：○○○異議所有坐落本市大園區○○段○○地號土地徵收補償市價價格偏低，不服本府查處結果，提出復議一案，提請審議。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 22 條第 2、3 項規定辦理。
- 二、異議人○○○就其所有被徵收大園區○○段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）徵收補償價額提出異議略以：土地徵收需用人所提之徵收私有土地及土地改良物徵收價格，明顯與土地徵收條例法令規定所指的市價差異過大，申請復議。
- 三、本案經農業部農業科技園區管理中心以 112 年 10 月 23 日農科園營字第 1124008182 號函查明後，本府查復異議人如下：
 - （一）查系爭土地位屬園區管理中心興辦桃園農業物流加工園區用地工程案內，奉內政部 112 年 8 月 24 日台內地字第 1120040483 號函核准徵收，復經本府 112 年 9 月 12 日府地權字第 11202511902 號公告徵收，公告期間自 112 年 9 月 13 日起至 112 年 10 月 12 日止。
 - （二）按土地徵收條例第 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。……前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」，是以，有關本案土地徵收補償市價查估作業，悉依上開規定及內政部訂頒之「土地徵收補償市價查估辦法」（以下稱查估辦法）相關規定辦理。
 - （三）經查系爭土地係依查估辦法第 10 條規定，劃屬大園區第 P001 地價區段（區段範圍：沙崙段沙崙小段-中央路 361 巷 99 弄以東、中央路 336 巷以西、中央路 361 巷以南、桃 24 區道以北範圍內之一般農業區農牧用地），並依同辦法第 17 條、第 19 條規定以 111 年 9 月 1 日為估價基準日，選取 110 年 9 月 2 日至 111 年 9 月 1 日間之正常買賣實例，經選用 2 個案例（每平方公尺○○至○○元）作為 P001 區段評估比準地之比較標的，並經交易日期、區域因素及個別因素調整，推估大園區第 P001 地價區段之比準地市價為每平方公尺○○元後，依同辦法第 20 條第 1 項規定，以比準地為

基準，參酌系爭地號土地與比準地在宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素差異程度調整估計之，計算結果系爭土地宗地市價為每平方公尺○○元，並於 112 年 2 月 24 日提交本市地價及標準地價評議委員會(以下簡稱本市地評會) 112 年第 1 次會議評定通過，是以，本案土地徵收補償市價查估皆依法令規定及程序辦理並無違誤。

(四) 因本案徵收公告日為 112 年 9 月 13 日，本府遂依本市地評會 112 年第 4 次會議評定之大園區市價變動幅度 102.37%計算調整後之徵收補償市價為每平方公尺○○元，作為本案土地徵收補償之依據。

四、綜上，本案土地徵收補償市價查估經查係依相關規定辦理並經本市地評會評定無誤。案經本府以 112 年 10 月 27 日府地權字第 1120295774 號函將查處結果回復異議人○○○君，惟○○○仍不服，於 112 年 11 月 10 日再以書面提出復議，爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定提請復議。

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。

提案四

提案單位：地政局（地權科）

案由：○○○異議所有坐落本市大園區○○段○○地號土地徵收補償市價價格偏低，不服本府查處結果，提出復議一案，提請審議。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 22 條第 2、3 項規定辦理。
- 二、異議人○○○就其所有被徵收大園區○○段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）徵收補償價額提出異議略以：土地徵收需用人所提之徵收私有土地及土地改良物徵收價格，明顯與土地徵收條例法令規定所指的市價差異過大，申請復議。
- 三、本案經農業部農業科技園區管理中心以 112 年 10 月 23 日農科園營字第 1124008181 號函查明後，本府查復異議人如下：
 - （一）查旨揭土地位屬園區管理中心興辦桃園農業物流加工園區用地工程案內，奉內政部 112 年 8 月 24 日台內地字第 1120040483 號函核准徵收，復經本府 112 年 9 月 12 日府地權字第 11202511902 號公告徵收，公告期間自 112 年 9 月 13 日起至 112 年 10 月 12 日止。
 - （二）按土地徵收條例第 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。……前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」，是以，有關本案土地徵收補償市價查估作業，悉依上開規定及內政部訂頒之「土地徵收補償市價查估辦法」（以下稱查估辦法）相關規定辦理。
 - （三）經查旨揭土地係依查估辦法第 10 條規定，劃屬大園區第 P002 地價區段（區段範圍：沙崙段沙崙小段-桃 25 區道以東、中央路（中油沙崙聯絡道）以西、中央路 361 巷以南、桃 24 區道以北範圍內之一般農業區農牧用地），並依同辦法第 17 條、第 19 條規定以 111 年 9 月 1 日為估價基準日，選取 111 年 3 月 2 日至 111 年 9 月 1 日間之正常買賣實例，經選用 3 個案例（每平方公尺○○○至○○○元）作為 P002 區段評估比準地之比較標的，並經交易日期、區域因素及個別因素調整，推估大園區第 P002 地價區段之比準地市價為每平方公尺○○元後，依同辦法第 20 條第 1 項規定，以比

準地為基準，參酌旨揭地號土地與比準地在宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素差異程度調整估計之，計算結果旨揭土地宗地市價為每平方公尺○○元，並於 112 年 2 月 24 日提交本市地價及標準地價評議委員會(以下簡稱本市地評會) 112 年第 1 次會議評定通過，是以，本案土地徵收補償市價查估皆依法令規定及程序辦理並無違誤。

(四) 因本案徵收公告日為 112 年 9 月 13 日，本府遂依本市地評會 112 年第 4 次會議評定之大園區市價變動幅度 102.37%計算調整後之徵收補償市價為每平方公尺○○元，作為本案土地徵收補償之依據。

四、綜上，本案土地徵收補償市價查估經查係依相關規定辦理並經本市地評會評定無誤。案經本府以 112 年 10 月 27 日府地權字第 1120295772 號函將查處結果回復異議人○○○，惟○○○仍不服，於 112 年 11 月 5 日再以書面提出復議，爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定提請復議。

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。

提案五

提案單位：地政局（地權科）

案由：○○○異議所有坐落本市大園區○○段○○地號土地徵收補償市價價格偏低，不服本府查處結果，提出復議一案，提請審議。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 22 條第 2、3 項規定辦理。
- 二、異議人○○○就其所有被徵收大園區○○段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）徵收補償價額提出異議略以：土地徵收需用人所提之徵收私有土地徵收價額（地價補償費偏低），申請復議。
- 三、本案經農業部農業科技園區管理中心以 112 年 11 月 21 日農科園營字第 1124008532 號函查明後，本府查復異議人如下：
 - （一）查旨揭土地位屬園區管理中心興辦桃園農業物流加工園區用地工程案內，奉內政部 112 年 8 月 24 日台內地字第 1120040483 號函核准徵收，復經本府 112 年 9 月 12 日府地權字第 11202511902 號公告徵收，公告期間自 112 年 9 月 13 日起至 112 年 10 月 12 日止。
 - （二）按土地徵收條例第 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。……前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」，是以，有關本案土地徵收補償市價查估作業，悉依上開規定及內政部訂頒之「土地徵收補償市價查估辦法」（以下稱查估辦法）相關規定辦理。
 - （三）本案係依查估辦法第 10 條規定，將旨揭地號土地劃入大園區第 P002 地價區段（區段範圍：沙崙段沙崙小段-桃 25 區道以東、中央路（中油沙崙聯絡道）以西、中央路 361 巷以南、桃 24 區道以北範圍內之一般農業區農牧用地），並依同辦法第 17 條、第 19 條規定以 111 年 9 月 1 日為估價基準日，選取 111 年 3 月 2 日至 111 年 9 月 1 日間之正常買賣實例，經選用 3 個案例（每平方公尺○○至○○元）作為 P002 區段評估比準地之比較標的，並經交易日期、區域因素及個別因素調整，推估大園區第 P002 地價區段之比準地市價為每平方公尺○○元後，依同辦法第 20 條第 1 項規定，以比準地為基準，參酌旨揭地號土地與比準地在宗地條件、

道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素差異程度調整估計之，計算結果旨揭土地宗地市價為每平方公尺○○元，並於 112 年 2 月 24 日提交本市地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本市地評會）112 年第 1 次會議評定通過，本案土地徵收補償市價查估皆依法令規定及程序辦理並無違誤。

(四) 因本案徵收公告日為 112 年 9 月 13 日，本府遂依本市地評會 112 年第 4 次會議評定之大園區市價變動幅度 102.37%計算調整後之徵收補償市價為每平方公尺○○元，作為旨揭土地徵收補償之依據。

四、綜上，本案土地徵收補償市價查估係依相關規定辦理並經本市地評會評定無誤。案經本府以 112 年 11 月 24 日府地權字第 1120328954 號函將查處結果回復異議人○○○，惟○○○仍不服，於 112 年 12 月 22 日再以書面提出復議，爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定提請復議。

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。

臨時提案一

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○○○(代理人○○○)，就「桃園航空城附近地區(第一期)特定區其他搬遷區土地改良物區段徵收案」範圍內土地改良物補償費(營業損失補償費、農漁牧遷移補償費)，因不服本府112年2月11日府地航字第1120027076號函查處結果，依土地徵收條例第22條第3項規定提出復議一案，提請審議。

說明：

- 一、本案於107年10月完成第一次查估作業，並於109年5月召開本案協議價購會議，後○○○(代理人○○○)依異議程序陸續提出複估申請，針對本次提請復議之營業損失補償費、農漁牧遷移補償費部分係依據本府農業局112年1月9日桃農務字第1120000329號函辦理查估，營業損失補償費部分列冊於調查表6-2 E100058，補償費○○元；農漁牧遷移補償費部分列冊於調查表6-2 B050006，補償費○○元，先予敘明。
- 二、本局依據「土地徵收條例」、「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」、「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」及「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」等相關法令，針對徐君提請之兩點復議內容進行認定方式調整，詳述如下：
 - (一)復議案一：「生崧畜牧場」營業損失補償費面積認定方式
依據農業部113年2月15日農牧字第1130201313號函「畜牧場之維運及營業係以畜牧設施為主體，畜牧場基地面積扣除該等畜牧設施面積，其所餘土地為維持環境衛生、防疫及飼料、畜禽動物之輸運之用，尚非供直接營業用之土地，自難列土地或土地改良物補償費計算範圍」，故以辦理地上物查估時，實際丈量主要畜牧設施面積935.52平方公尺計算其營業損失面積，其營業損失補償費為○○元。
 - (二)復議案二：PVC管補償費計算方式
依112年11月13日會議結論，PVC管線(含明暗管)以重建價格調整計算，依管線各尺寸及長度試算補償費為○○元。
- 三、綜上所述，所有權人112年3月18日不服本府112年2月11日府地航字第1120027076號函查處結果，提起復議，另本局依據112年11月13日及112年12月22日地價及標準地價評議委員

會結論及建議，針對兩點復議內容進行認定方式之調整，並提出目前查處內容及分析資料，提請審議。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過，營業損失補償費依實際丈量設施面積935.52平方公尺計算，金額為○○元；PVC管線部分以重建價格計算，金額為○○元。

陸、散會：下午5時30分。