

桃園市地價及標準地價評議委員會 113 年第 5 次會議

會議紀錄

壹、時間：民國 113 年 7 月 4 日（星期四）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：地政局（地權科）

案由：○○有限公司異議所有坐落本市大溪區○○段○○地號等 12 筆土地之土地改良物補償未將農地改良物及土壤改良（有機耕作）納入計算補償價值，不服本府查處結果，提出復議一案，提請審議。

說明：

- 一、查本案土地改良物位屬經濟部水利署北區水資源分署（委由本府水務局代辦用地取得作業）辦理「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫—大崙崁清淤輸送系統」（瑞源堤防下游-缺子堤防上游）工程案內，奉內政部 112 年 11 月 2 日台內地字第 1120267280 號函核准徵收，復經本府 112 年 11 月 14 日府地權字第 11203155591 號公告徵收，公告期間自 112 年 11 月 15 日起至 112 年 12 月 14 日止。
- 二、異議人○○有限公司就其所有被徵收大溪區○○段○○地號等 12 筆土地（以下簡稱系爭土地）之土地改良物補償未將農地改良物及土壤改良（有機耕作）納入計算補償價值一事，於 112 年 11 月 30 日提出異議。
- 三、案經本府水務局以 113 年 1 月 11 日桃水河字第 1130002950 號函查明後，本府查處說明如下：
 - （一）針對「有關未將農地改良物納入計算補償價值部分」：
 1. 本市針對農作改良物、農業動力機具及農業生產設備（施）遷移，均依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第 20 條規定訂定之「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」辦理補償作業。

2. 依上開基準，農作改良物對於同一品項僅以規格（年份、胸徑或高度）予以分級，並未針對「有機栽培法」有特殊加成，爰本案農作改良物按上開基準辦理查估補償，並無違誤。
3. 另針對土壤改良（有機耕作）事項，依上開基準並無給予補償，且經本府農業局 113 年 1 月 9 日桃農務字第 1130000793 號函復，旨案內農業用地並無依「桃園市申請農業用地改良作業要點」合法申請農地改良之紀錄。
4. 又本案範圍內之農業灌溉設施（塑膠管及澆灌水帶），經查已於其他建築改良物中以遷移費辦理補償。
5. 對於土壤是否屬徵收獨立範圍之問題分析如下：參民法第 811 條規定，本案土地中之有機土壤本屬動產，但因與土地附合，已成為土地之重要成分，是應由土地所有權人取得有機土壤所有權。而既然本案土地已被徵收，其徵收範圍自然包含已成為土地部分之有機土壤在內，故按土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，應按照徵收當期之市價補償其地價。因此，系爭土壤無法作為獨立之徵收範圍。

(二)針對該公司主張其已投入有機耕作的土地改良費用應給予補償部分：

1. 按土地徵收條例第 32 條及平均地權條例第 11 條第 1 項規定，承租人改良土地所支付之費用，應給予補償；惟參依高雄高等行政法院 109 年度訴字第 437 號判決意旨，依土地徵收條例第 32 條規定申請發給土地改良之補償費者，除符合前述因土地徵收而停止改良工作之要件外，尚應依平均地權條例施行細則第 12 條規定申請驗證登記，並持憑主管機關發給之改良土地費用證明書始得領取。
2. 次按行政法院 102 年度判字第 699 號判決意旨，土地徵收條例第 32 條立法之意旨，乃慮及徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，因徵收公告而停止工作，其已支付之改良土地費用，係因土地徵收所致之損失，屬因徵收而受之特別犧牲，乃給予補償；惟此一補償之給予，須以徵收公告時正在工作中，因徵收公告而停止工作者為要件（立法理由參照），若非屬此一情形，尚不得因徵收之土地曾經土地改

良，而據此要求補償。

3. 上開法院之實務見解，如該公司支出之土地改良費用，係於本案土地被徵收前已支出完畢，並非因徵收而停止工作之情形，自與土地徵收條例第 32 條之規定不合，且本案經農業主管機關查復無依「桃園市申請農業用地改良作業要點」合法申請農地改良之紀錄，爰無法請求補償已支付之土地改良費用。

四、本案土地改良物徵收補償經依規定以 113 年 1 月 22 日府地權字第 1130012559 號函將查處結果函復異議人○○有限公司後，該公司因不服上開查處結果，於同年 2 月 23 日再以書面提出復議、經本府水務局同年 3 月 13 日以桃水河字第 1130016431 號函查復，本案徵收補償查估已依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第 20 條規定訂定「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」予以補償無誤，爰依土地徵收條例第 22 條規定提請貴會審議。

決議：請水務局及農業局針對復議人提出之訴求，妥為評估其合理性，必要時並向主管機關請示法令適用性，擬具適當補償方案後，再提本會審議，以保障土地改良物所有權人之權益。

提案二

提案單位：交通部高速公路局

案由：為交通部高速公路局辦理「國道1號甲線新建工程（非都市土地路段）」土地徵收補償查估一案，提請審議。

說明：

一、按「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。」、「但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達」，「…宗地市價…，屬前條第一項但書規定者，應於當年七月底前提供需用土地人，作為當年7月至12月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準」分別為土地徵收條例第30條及土地徵收補償市價查估辦法第28條、29條之規定。

二、本案用地範圍：

本徵收用地範圍為蘆竹區○○段○○地號等11筆、○○段○○地號等51筆、○○段○○地號等2筆、桃園市大園區○○段○○地號等16筆、○○段○○地號等81筆，共計161筆土地。

三、檢附本案市價查估作業相關書表1份供參。

決議：經全體出席委員討論後同意，本案P009區段（特定目的事業用地）評定市價由每平方公尺○○元調整為○○元，其餘部分照案通過。

陸、散會：下午5時30分。