

桃園市地價及標準地價評議委員會 112 年第 5 次會議

會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 8 月 22 日（星期二）13 時 30 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及運作辦法第 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：土地改良物所有權人○○○因「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，針對本市大園區大牛稠 18 之 72 號門牌建築改良物之人口遷移費補償，不服本府 112 年 1 月 13 日府地航字第 1120008329 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於 108 年 3 月 5 日辦理現場第 1 次查估作業，其中核給 3 戶共 5 人共同生活戶人口遷移費計 24 萬元正，後本府於 109 年 5 月 28 日協議價購通知各土地改良物所有權人。所有權人○○○等人於 109 年 6 月 22 日提出第 1 次複估申請（非共同共有，建物所有權為○○及案外人○○○所有疑義），案外人○○○於 109 年 7 月 13 日提出第 2 次複估申請（建物複估、水井…等所有權疑義及建物非劉媛單獨所有），本府就第 1、2 次複估申請於 109 年 8 月 12 日辦理現場複估作業，其中人口遷移費維持原查估成果，並經本府於 110 年 7 月 12 日公告徵收「桃園航空城附近地區（第一期）特定區」其他搬遷區範圍內公私有土地上之私有土地改良物。後○○○於 110 年 6 月 30 日提出第 3 次複估申請（價金分配方式及人口搬遷戶數（設籍 2 戶獨立生活戶）問題），又於 110 年 12 月 27 日提出第 4 次複估申請（人口搬遷戶數 2 戶獨立戶問題），並洽本市議員游吾和服務處陳情該人口遷移費分戶疑義，本府於 111 年 2 月 17 日

會同○○○、本市議員游吾和服務處人員及查估廠商辦理現場會勘，並現場說明該門牌建物依實際戶籍認定，不符「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第9條：「……同一門牌有多戶設籍，且各有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活者，按實際戶籍認定。」之要件。

- 二、○○○又於111年5月9日提出第5次複估申請(價金分配方式及人口搬遷戶數(2戶獨立戶)問題)；並於111年6月7日及7月6日陳情人口搬遷戶數(3戶獨立生活戶)疑義，本府陸續於111年6月10日桃航企字第1110015424號函及111年7月14日桃航企字第1110019172號函復○○○陳情事項(人口遷移費)，不符上開「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第9條規定；○○○不服，前於111年11月9日向內政部以不服本府111年10月20日府地航字第11102862433號公告(與本案無涉)提起訴願，經內政部移請本府依土地徵收條例第22條規定辦理異議複議程序。
- 三、本案於108年3月辦理地上物第1次查估作業以來，均依「土地徵收條例」第34條第2項規定：「……二、徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。」及「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第9條規定：「公共工程用地內應拆遷合法建築物及其他建築物，設有戶籍之現住戶須遷移，其於期限內自動遷移者，應發給人口遷移費。前項設有戶籍之現住戶，以第一次召開用地及土地改良物拆遷補償協議價購會或徵收、重劃計畫書公告六個月前，在現址設立戶籍，並有居住事實者為限。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限限制。同一門牌有多戶設籍，且各有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活者，按實際戶籍認定」辦理。
- 四、綜上所述，本案徵收補償查估均符合相關規定並無違誤，故維持原補償方式，前開查處情形本府於112年1月13日府地航字第1120008329號函復○○○，○○○於112年2月8日不服查處結果，提起復議，爰循土地徵收條例第22條第3項復議程序，提請審議。

決議：經全體出席委員討論後同意，本案維持原人口遷移費補償方式，照案通過。

提案二

提案單位：地政局(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 3 月 15 日府地權字第 1120064511 號函及第 1120064492 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、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。
- 二、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 3 月 15 日府地權字第 1120064511 號函及第 1120064492 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。
- 三、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。
- 四、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。**

提案三

提案單位：水務局

案由：為桃園市政府水務局辦理「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫—大嵙崁清淤輸送系統工程(瑞源堤防下游至缺子堤防上游)」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：

本案工程範圍自大溪區○○段○○地號、○○段○○地號等 32 筆土地。其土地性質為農牧用地、交通用地、甲種建築用地及丁種建築用地等。

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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

提案四

提案單位：水務局

案由：有關「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫-大崙崁清淤輸送系統工程(溪洲大橋至瑞源堤防上游)(都市計畫區)」用地取得作業案，地號更正一案，提請審議。

說明：

- 一、查旨揭土地徵收補償市價查估案，已於112年6月30日經本會112年第4次會議評定通過在案。
- 二、「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫-大崙崁清淤輸送系統工程(溪洲大橋至瑞源堤防上游)(都市計畫區)」：本府水務局於製作徵收計畫書時，經發現原報送土地徵收補償市價查估之部分地號誤植，故需更正本案部分宗地地號。
- 三、綜上，其宗地僅更正地號，徵收面積及其他條件不變，查估市價與評定市價皆相同。惟為利徵收土地補償市價查估作業之正確與適法性，爰再提請本會確認。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

提案五

提案單位：地政局(重劃科)

案由：為本市平鎮區山峰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 112 年度第 5 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及本市桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會 112 年 8 月 3 日山峰自重字第 1120125 號函辦理。
- 二、本重劃區範圍係依據民國 90 年公告實施變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案，主要土地使用分區為住宅區、商業區及公共設施用地。重劃區範圍分為 2 區，A 區位於中豐路以西，分由 5 處計畫用地組成，整體區域東側以中豐路南勢二段與金城街為界，南臨中豐路南勢二段 346 巷、西臨新光路四段及北臨南京路； B 區位於南山子頂地區，東臨山福路，南臨山福路、西臨東豐路 100 巷、北以莊福路右側為界，A、B 區合計總面積約 87.56 公頃。重劃完成後可提供文中小用地、公園用地、市場用地、兒童遊樂場、停車場用地及道路用地等公共設施用地，總面積約 36.25 公頃。(面積依 112 年重劃計畫書修正草案填載)。
- 三、查本區重劃計畫書前經改制前桃園縣政府 103 年 6 月 17 日府地重字第 1030140338 號函核定，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 110 年 4 月 15 日開工。
- 四、本案重劃會所送擬評重劃前後地價採比較法、預期開發法及土地開發分析法進行查估，擬評重劃前平均地價為○○○元/m²，重劃後平均地價為 2 萬○○○元/m²，其上漲率為 286.48%，有關其重劃費用負擔一節，嗣經本府 111 年第 5 次市地重劃會審議決議，本案重劃計畫書前於 103 年核定，所載工程總費用、重劃預定進度等各項皆已不符實際且依擬評重劃後地價重新核算重劃平均總負擔已逾重劃計畫書所載比率 50.01%，為保障土地所有權人權益，請重劃會衡酌依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定召開會員大會審議修正重劃計畫書相關事宜後辦理後續，重劃會是於 112 年 5 月 12 日召開第 3 次會員大會審議，會議紀錄刻正審理中。
- 五、依重劃會檢送會議資料重劃總平均負擔比率為 56.36%，尚未逾重劃計畫書修正草案所載 56.51%。
- 六、本案重劃會檢送重劃前、後地價相關資料，請桃園市平鎮區山峰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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

捌、臨時提案：

臨時提案一

提案單位：地政局(區段徵收科)

案由：為本市「機場捷運A21站地區區段徵收開發案」區段徵收後地價修正案，提請評議。

說明：

- 一、本開發案區段徵收後地價前經 111 年 11 月 15 日地價及標準地價評議委員會 111 年第 11 次會議審議通過，本次依照都市計畫個案變更人民陳情意見，調整範圍內 1 處加油站專用區規模，及新增 1 處專案安置加油站專用區，並就影響之住宅區街廓修正價格，提請審議。
- 二、價格日期：111 年 7 月 1 日
 1. 原計畫臨新生路之 G1 加油站專用區街廓現況為○○加油站經營使用，因業者陳情應考量徵收前原經營規模供其繼續使用，後續將按原位置保留配回土地，爰就宗地個別條件變動後，修正原評定之 G1 街廓區段徵收後地價。
 2. 原計畫臨南園二路、新街溪公 4 公園之 R3-12 街廓為第二種住宅區街廓，因人民陳情意見增加劃設一處加油站專用區，後續將循專案安置方式配回土地，爰就新增之加油站專用區之估計區段徵收後地價，併同修正同街廓第二種住宅區價格。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

臨時提案二

提案單位：交通部鐵道局

案由：為交通部鐵道局辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫（桃園市龜山區路段工程都市土地）」土地徵收補償查估一案，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：
本徵收用地範圍為龜山區○○段○○、○○、○○、○○地號等共計 4 筆土地(宗地流水號共 3 宗)。
- 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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

臨時提案三

提案單位：交通部鐵道局

案由：為交通部鐵道局辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫（桃園市龜山區路段非都市土地）」土地徵收補償查估一案，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：

本徵收用地範圍為龜山區○○段○○地號等 14 筆及○○段○○地號等 16 筆，共計 30 筆土地(宗地流水號共 27 宗)。

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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

臨時提案四

提案單位：交通部鐵道局

案由：為交通部鐵道局辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫（桃園市中壢區路段都市土地CJ02標先期工程）」土地徵收補償查估一案，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：

本徵收用地範圍為中壢區○○段○○地號及○○段○○地號等共計 38 筆土地(宗地流水號共 23 宗)。

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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

臨時提案五

提案單位：交通部鐵道局

案由：為交通部鐵道局辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫（桃園市平鎮區路段都市土地）」土地徵收補償查估一案，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：

本徵收用地範圍為平鎮區○○段○○地號等 86 筆土地(宗地流水號共 54 宗)。

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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

臨時提案六

提案單位：交通部鐵道局

案由：為交通部鐵道局辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫（桃園市平鎮區路段非都市土地）」土地徵收補償查估一案，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：

本徵收用地範圍為平鎮區○○段○○地號等 5 筆及○○段○○地號等 24 筆，共計 29 筆土地(宗地流水號共 27 宗)。

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，本案請依委員意見修正，修正後通過。

玖、散會(17：30)