

新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第十梯次)

一、時間：103年4月14日(星期一)上午10時

二、地點：新北市新店區中央市民活動中心

三、主持人：徐專門委員鳳儀

記錄：陳郁雯

四、出席單位及人員：詳如簽到簿

五、簡報：略

六、說明事項：

徐專門委員鳳儀：

依據土地徵收條例第11條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，始得申請徵收。新北市政府為辦理新店中央新村北側區段徵收案之需要，依法辦理本次協議價購作業，期望與區內所有權人以協議價購或以其他方式取得土地及土地改良物，並使各土地或土地改良物所有權人充分瞭解本開發計畫內容及價購等相關事宜。

本次協議價購會議程序將先透過簡報方式概略說明協議價購流程以及相關規定，簡報結束後，再由土地及土地改良物所有權人針對本次協議價購內容提出相關問題。倘所有權人有意願參與協議價購，可於後方設置之窗口與本府工作人員進行協議，如經協議成立，將另案辦理簽約、所有權移轉登記及點交事宜。相較之下，參與協議價購者較參與區段徵收之土地或土地改良物所有權人得提早領取買賣價款。但必須提醒大家，土地價購一經成立，後續即不得參與區段徵收及申領抵價地；如拒絕參與或未能達成協議，本府將依土地徵收條例相關規定辦理區段徵收。

另有關本案土地協議價購金額，本府業已委託不動產估價師辦理市價查估作業，各所有權人對於土地協議價購金額如有疑問，可現場洽詢估價師說明，也歡迎向本府代表協議人員出價，以利本府參考當前市價行情與您議價。若有其他個案性問題，亦得於簡報結束後向現場工作人員洽詢或於會後提出書面陳述意見，本府將針對您所陳述的意見內容逐項回覆說明。

七、陳述意見及本府回復內容：

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
市價補償	<p><u>榮民工程股份有限公司</u>：</p> <p>一、經查本公司納入本案徵收範圍土地中 502-4 及 506-7 地號土地協議價購單價(均為 115,000 元/㎡)，低於 103 年公告現值單價(均為 125,000 元/㎡)，僅於會議說明資料第一頁伍，協議價購之價格標準概略說明，並無詳述估價師評定單價低於公告現值原因。</p> <p>二、貴府按土地徵收條例第 30 條之規定；「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」惟依內政部 93 年 4 月 6 日台內地字第 0930005717 號函要旨：「協議價購之價格係由雙方意思合致為之，無需依照土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定辦理。」及其內容：「按需用土地申請徵收土地或土地改良物前，應先與</p>	<p>一、依據地價調查估計規則第 18 條第 4 項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。」查貴公司所有中央段 502-4 及 506-7 地號土地係屬公共設施保留地，因毗鄰之非公共設施保留地業經本市地價調查機關新店地政事務所劃屬同一地價區段(即溪園路側緊鄰中央新村之住宅區地價區段，為已發展成熟住宅區，非屬本案區段徵收範圍)，爰該所將前述地號土地納入該住宅區地價區段，103 年公告土地現值為 125,000 元/㎡。</p> <p>二、另依據土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 6 項規定：「區段徵收範圍內公共設施保留地市價徵收補償計算方式，應以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地加權平均計算。」前述 2 筆公共設施保留地協議價購單價之評估方式，係參考上開規定，以「區段徵收範圍內」之毗鄰非公共設施保留地之市價加權</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>所有權人協議價購或以其他方式取得」，即土地徵收程序應以雙方協議價購為先，價格之決定應以雙方合意為之。</p> <p>三、本公司六筆土地中 502-4、506-7 地號等 2 筆道路用地之市價均低於公告現值單價，住宅區之市價亦低於道路用地之市價，實不合理。</p> <p>四、公告土地現值之產生，依據平均地權條例第 46 條及地價調整估計規則第 3 條規定，由地價人員調查轄區內土地買賣或收益實例調查表，繪製地價分布圖，並實地勘查檢討劃分地價區段，據以估計區段地價，提經地價評議委員會評定並計算宗地地價，為維護本公司權益建議以徵收上限，即公告土地現值加 4 成計算補償價金。</p> <p>五、以上各點，建請貴府釐清</p>	<p>平均計算，與前開公告土地現值作業之計算方式有別，故地價有所差異。</p> <p>三、協議價購性質如同買賣，買賣雙方自得就協議價格各自評估後進行協商；如土地所有權人拒絕參與協議或協議不成，後續本府將向內政部申請辦理區段徵收，徵收補償價格除經本府地價單位審視外，尚須經新北市地價評議委員會評定，地價評議委員均為各界專業或公正之人士，評議過程均參酌各方意見，採公正公開之作業方式，地價評議結果具有相當之公信力。</p> <p>四、另依土地徵收條例第 30 條規定，「被徵收土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」爰此，本案土地如所有權人拒絕參與協議或協議不成，本府將續依土地徵收條例相關規定申請辦理區段徵收，並以徵收當期市價作為補償，非以公告土地現值加 4 成補償之。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>並敘明估價過程，俾利協議價購作業，至紉公誼。</p>	
<p>市價補償</p>	<p><u>羅○薇女士</u>： 土地地號被分割成很多塊，原本是同一筆土地，現在被分割成很多筆土地，而每筆的單價亦不相同，為何有如此現象？</p>	<p>一、本案都市計畫細部計畫業於 101 年 10 月 26 日發布實施，按都市計畫法第 23 條第 3 項規定略以：「細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算座標及辦理地籍分割測量。」爰本案於都市計畫樁位成果公告後，即由轄區地政事務所辦理地籍逕為分割，同筆土地分割後之土地使用分區各不相同。</p> <p>二、本案協議價購市價係以宗地估價方式，參酌現況宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之；另本案參依土地徵收補償查估市價辦法，將全區道路、學校等公設用地劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價係以其毗鄰非公共設施保留地（如住宅區）區段地價加權平均計算，故公設用地與住宅區地價查估方式有別。同筆土地分割後因土地使用分區各不相同，宗地條件有別，市價查估結果爰有差異。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
抵價地分配	<p><u>羅○薇女士</u>：</p> <p>區段徵收配地之時，是否能夠將自己區內所有土地合併起來一起配地？或者更其他人合併配地？</p>	<p>一、依土地徵收條例第 44 條第 2 款規定，領回抵價地面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。</p> <p>二、另土地所有權人之應領抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值者，得就應領抵價地權利價值之一部或全部自行洽商其他土地所有權人申請合併分配。</p>
其他	<p><u>羅○薇女士</u>：</p> <p>為何我們和親戚的土地是相鄰的，卻被通知參加不同梯次的協議價購會議？</p>	<p>依據內政部 93 年 3 月 25 日台內地字第 0930060635 號函釋內容，強調協議價購「開會時之人數、空間、事項等，需用土地人之承辦人員得為交涉、說服土地所有權人出售或以其他方式取得土地之程度，如共同或相類地價區段之所有權人一起開會。」為落實協議價購，使雙方能有充分溝通的機會，本次協議價購採分梯方式辦理，共計區分 13 場次。惟因區內土地所有權人人數眾多，本府係依據市價查估作業所劃定之地價區段排定各梯次參與協議地主名單，無法兼顧</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		各梯次所有權人之親戚關係來安排，敬請見諒。

八、會議結論：

各所有權人如不便於協議價購會議現場即表示有出售意願者，歡迎在 103 年 5 月 31 日前向本府提出協議價購申請，並請至本府地政局區段徵收科洽辦後續相關事宜。逾期未提出，基於本區開發之公益性及必要性，將依土地徵收條例等相關規定申請區段徵收。會後如對本府後續申請辦理區段徵收有意見，請於 103 年 5 月 31 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，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。本次協議價購作業會議紀錄及陳述意見回復情形將於會後寄發給各所有權人。

謝謝大家今天的參與。

九、散會：103 年 4 月 14 日(星期一)上午 11 時 30 分