

新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第六梯次)

一、時間：103年4月10日(星期四)下午3時30分

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 | 陳述者 | 綜合回覆 |
|-------|---|---|
| 抵價地比例 | <p><u>高○陽先生</u>：</p> <p>政府發給地主 40%的土地，而拿走 60%的土地，這樣合理嗎？建議政府拿 40%的土地，配回給地主 60%的土地，政府官員應該將心比心，要合情合理，對人民的聲音多加傾聽。</p> | <p>一、依據區段徵收實施辦法第 16 條規定：「需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素加以評估。」本府於辦理區段徵收時均依前項規定考量前述因素訂定合理比例。</p> <p>二、以本市過去及刻正辦理中之區段徵收開發案經驗，區段徵收後土地因價格增漲，發還地主 40%已足供抵付其原應領地價補償費，發還比例訂於 40%，可劃設較充足之公共設施用地，對於提升當地環境品質，亦有顯著效益。</p> <p>三、有關本案抵價地比例訂定情形，將於區段徵收公聽會時詳予說明。</p> |

| 問題類型 | 陳述者 | 綜合回覆 |
|------|---|---|
| 市價補償 | <p><u>劉○修先生</u>：</p> <p>有關於協議價購：</p> <p>一、應反應現行土地成交價，作為協議地價參考，供評議委員核參。</p> <p>二、請公布估價基準及估價期間供參。</p> <p>三、應有至少三家估價資格公司做為估價基準。</p> <p>四、現協議地價是否公平、正義，請納入上述意見，因法規是基本要求條件，並非合理反應現況。</p> | <p>一、依據土地徵收條例第 11 條第 4、5 項規定：「協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。」另按不動產技術規則第 23 條規定：「比較標的有下列情況，應先做適當之調整：……二、期待因素影響之交易。」本案土地於民國 88 年業依都市計畫由農業區變更為附帶條件以區段徵收方式開發之住宅區，惟其現況仍以農業使用為主，土地使用價值尚待區段徵收開發完成後方得實現，故與鄰近已開發之成熟住宅區仍有差別。經查目前該區實價登錄資料所呈現之近期交易價格，因含有對未來區段徵收開發完成之期待利益，實已偏離市場正常交易價格，依前述規定應做適當之調整。</p> <p>二、本案協議價購金額係委託民間估價師依相關法令及專業經驗查估之結果，過程已參考實價登錄之案例，惟因所採案例需依前述規定進行期待因素之調整修正，以求得正常交易價格，爰與近期買賣交易價格略有落差。</p> <p>三、依據土地徵收補償市價查估辦法第</p> |

| 問題類型 | 陳述者 | 綜合回覆 |
|------|---|--|
| | | <p>17 條規定，估價基準日分別為每年 9 月 1 日及 3 月 1 日，前者案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日，價格適用期間為次年度 1 至 6 月；後者案例蒐集期間為前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日，價格適用期間則為當年度 7 至 12 月。本次協議價購之市價係參考前述規定進行市價查估，所估定之成果已符合當期市場正常交易價格。</p> <p>四、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> |
| 其他 | <p><u>高○陽先生：</u></p> <p>一、土地是我們的祖產，從日據時期便已留下，先人建設很辛苦，不可能會做買賣。</p> | <p>一、協議價購為申請徵收之必要程序，非經協議價購程序而不能達成協議價購者，不得申請徵收。為促進地區發展、提升當地生活環境品質及聯外交通之便利性，實有推動本區</p> |

| 問題類型 | 陳述者 | 綜合回覆 |
|------|---|---|
| | <p>二、與佃農洽詢結果佃農要求一坪 45 萬的補償，依照協議價購尚不夠給佃農，應由政府指定業主捐獻之意，請官員考慮業佃均能接受方案，避免業佃糾紛，增加社會亂源。</p> | <p>段徵收案之必要，如土地及土地改良物所有權人拒絕參與協議或協議不成，本府續將依土地徵收條例規定申請區段徵收。</p> <p>二、土地訂有耕地三七五租約者，如與本府進行協議，應自行與承租人協調後，提出補償承租人之證明文件，方得與本府簽訂買賣契約；後續如進入區段徵收階段，欲領取現金補償者，則應依平均地權條例第 11 條規定將耕地補償費 1/3，補償予耕地承租人；若欲申領抵價地，按土地徵收條例第 41 條第 1 項暨其施行細則第 44 條規定，土地所有權人應提出補償承租人之證明文件，承租人如受領延遲、拒絕受領或不能受領時，土地所有權人得將補償金額提存於法院，並以提存書作為補償承租人之證明文件，或依土地徵收條例施行細則第 45 條規定，請求主管機關邀集承租人協調之。</p> |

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 10 日(星期四)下午 4 時 30 分