

新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第二梯次)

一、時間：103年4月8日(星期二)下午1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>洪○玉女士：</u></p> <p>我的土地原本是一塊土地，後來被分割成三、四塊土地，但這幾塊土地被評定的價格卻都不一樣，明明是同一區的土地，卻有不同的價格，且落差頗大，請說明為何會有如此差距。</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> <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</p>
	<p><u>林○樺女士：</u></p> <p>一、對於市價訂定的方式，請估價師解釋市價訂定的原則，例如變更後為住宅區的地價低於道路用地及學校用地，請解釋此種情況。</p> <p>二、若地主對於地價一直存有疑義，請市府援引都更精神再請第二家或第三家估價師事務所進行評估。</p>	

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>商；如土地所有權人拒絕參與協議或協議不成，本府後續將申請辦理區段徵收，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>
市價補償	<p><u>陳○雪、陳○卿、陳○嬌、陳○華：</u></p> <p>市府提供的歸戶清冊上面市價跟市場行情的市價有不小的差距，試問政府的市價依據是什麼，如何估算？</p> <p>我們是建地，對於土地協議價格之評估認為非常不合理。因農地之價位與建地並無明顯差距，我們每年都有繳建地之稅金，請問是否有評估錯誤，請貴單位予以重新評估。</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</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>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、本案市價查估過程已將因使用情況不同所造成之地價差異納入考量，並將建地單獨劃分地價區段進行評估，評定結果已與毗鄰未建築使用土地略有落差。</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8日(星期二)下午2時30分