

# 新竹縣議會第 18 屆人民請願案件處理委員會 第 19 次會議紀錄

地政類丙 19 號

時間：中華民國 107 年 10 月 22 日 11 時 06 分

地點：本會第一會議室

主席：羅議員吉祥

列席：如簽到簿

請願人：吳克志先生等

請願事由：

高鐵橋下聯絡道延伸至竹科新闢工程中興路至力行路  
用地，價購單價偏低，地主權益嚴重受損，懇請議會協助敦  
促縣府召開地價評議委員會並重新議價，以符公平正義原  
則。

討論紀要：

不動產估價師洪振剛：

一、造成第一次、第二次、第三次估價不同之原因說明：

1、第一次與第二次因將中興路旁土地屬零星工業區與  
整體開發工業區合併在一起，所以第三次區分之後  
，價格才會三次不同。

2、第一次與第二次估價不同，是因為區段不同所造成  
。

二、已注意到公告現值與評估價的差異，但僅幾筆土地  
有低於公告現值之情形(第三次)，推測係因採路線價  
法估價所致。

工務處意見說明：

一、有關土地被劃為「園區三期」工業區預定地(需整體  
開發，形同禁建)，建請採納「土地徵收補償市價查  
估辦法」第 19 條第 3 項規定辦理估價部分-本次協

議價格已有考慮此等影響因素，故於估價時將「區域因素」中的「發展潛力」因子之比率調至最高，將價格提升予以彌補形同禁建之情形，所以價格已高於附近成交價格。

二、胡先生11人持有頭重埔段318-68、318-141及318-146地號三筆土地三次估價不一且價格更低部分-此三筆土地鄰近中興路屬於工業區(須配合整體開發)合先述明。第一次與第二次估價將此三筆土地誤植為零星工業區(可建築)故價較高，後來發現此三筆土地係工業區預定地，而不同使用分區不可化為同一區段，故於第三次估價修正為工業區預定地價格約1萬8仟餘元(元/m<sup>2</sup>)。

三、協議價購價格比公告現值還低部分-自101年9月1日起，土地徵收係以市價辦理徵收補償(選取適用之成交實例評估價格)，而公告土地現值係土地移轉時，政府課徵增值稅的依據。

四、對協議價購價格無法接受，希望調高部分-依內政部針對土地徵收條例第11條解釋，以協議價購方式辦理，其價格如何訂定，因屬私權事項，自得由需用土地人與土地所有權人雙方合意定之。

土地所有權人如不同意協議價購，則將進入徵收程序，如本案經報准徵收，對於徵收公告有異議者，應於公告期間內向本府以書面提出。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，本府得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

地政處意見說明：

土地所有權人對於徵收補償價額有異議者，得於徵收公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後即查明處理，並將查處情形以書面通知土地所有權人。

土地所有權人對於前項查處不服者，本府得提請地價評議委員復議，並通知土地所有權人列席說明。土地所有權人不服地價評議委員復議結果者，得依法提起行政救濟。

結 論：

- 一、政府為應交通建設之需，辦理土地徵收時，應特別注意維護被徵收業主之權益。對於估價作業有疑慮部分，宜與業主加強溝通說明，並本於協議價購之精神，審酌各項地價區域影響因素，訂定適切合理之土地徵收價格，以維渠等權益。
- 二、鑑於本請願案標的有部分土地估價低於公告現值，顯不合理。是以建請縣府應衡量實情，並秉持公平公正原則，參據行政程序法及土地徵收作業相關規定，例如土地徵收補償市價查估辦法第 19 條第 3 項等適當方式協助辦理重估之。

散 會：12 時 11 分