

彰化縣秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程用地取得權人公示送達清冊

編號	徵購土地標示					持分	所有權人姓名	地址
	縣市	鄉鎮市區	段別	小段	地號			
1	彰化縣	秀水鄉	秀中段		1044-0000 (暫編地號 1044-0002 地號)	39.63	5/160	鄭福祿 彰化縣秀水鄉莊雅村14鄰美田巷

彰化縣秀水鄉公所 開會通知單

受文者：鄭福祿

504

彰化縣秀水鄉莊雅村 14 鄰美田巷

51

發文日期：中華民國 111 年 3 月 18 日

發文字號：彰秀鄉建字第 1110003138 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：召開「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」用地
取得協議價購會議

開會時間：中華民國 111 年 03 月 30 日(星期三)下午 14 時

開會地點：彰化縣秀水鄉老人文康中心 2 樓(彰化縣秀水鄉中山
路 99 號)

主持人：林鄉長英嘉

聯絡人及電話：鍾婷丞(技士) 047697024 分機 712

出席者：相關土地所有權人

列席者：內政部營建署中區工程處、彰化縣政府、彰化縣秀水鄉民代表會、莊雅村辦公室

副本：亞興測量有限公司、本所建設課

備註：

- 一、檢附本案協議價購會議說明資料、協議價購同意書、土地改良物協議價購同意書、協議價購市價評估依據說明及陳述意見書各 1 份，當日出席請攜帶與會。
- 二、如案內土地清冊所列地號，其地上物非屬台端所有，請協助轉知地上物所有權人參加會議。
- 三、秀水鄉老人文康中心旁有附設停車場，前往會議之民眾等與會人員，建議將車輛停放在停車場。
- 四、請亞興測量有限公司準備簡報圖說資料。
- 五、為防疫所需，請與會人員務必戴上口罩再進入會場開會，如有發燒及咳嗽之情形，請勿參加會議。

彰化縣秀水鄉公所

公報本館印

「秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」用地取得土地協議價購同意書

歸戶號：51

立同意書人 鄭福祿 所有土地，位於「秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」用地範圍內，其產權確實清楚，且無欠稅、設定他項權利、出租、未辦繼承登記、限制登記等情形，立同意書同意依下列協議條件讓售與彰化縣秀水鄉公所興建「秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」

- 一、土地依土地徵收條例第11條規定補償其地價，並免課徵土地增值稅；土地改良物依彰化縣政府規定標準查估補償。
- 二、簽訂買賣契約時等之代書費及規費由彰化縣秀水鄉公所負擔。並俟產權轉移彰化縣秀水鄉公所後，領取價款。
- 三、辦理移轉登記等之代書費及規費由彰化縣秀水鄉公所負擔。並俟產權轉移彰化縣秀水鄉公所後，領取價款。
- 四、同意由彰化縣秀水鄉公所全權處理後續分割及標示變更登記等事宜。

此致

彰化縣秀水鄉公所

立同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：



中 華 民 國 年 月 日

鄉鎮市區	地段	地號	用地面積(m ²)	權利範圍		單價(元/m ²)	總價(元)	備註
				樓層	面積			
秀水鄉	秀中段	1044-0000	39.63	5	/	29,700	36,782	暫編地號： 1044-0002 未辦繼承登記

「彰化縣秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」用地取得土地改良物協議價購同意書

立同意書人 鄭福祿 所有土地改良物(詳附表)，位於「彰化縣秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」用地範圍內，其產權確實清楚，且無欠稅、設定他項權利、出租、未辦繼承登記、限制登記等情形，立同意書同意依下列協議條件讓售與彰化縣秀水鄉公所興建「彰化縣秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」。

- 一、土地依土地徵收條例第11條規定補償其地價，並免課徵土地增值稅；價購土地改良物雙方議定以「彰化縣辦理公共工程拆遷建築物改良物補償自治條例」、「彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」規定標準查估補償給付。
- 二、簽訂買賣契約時同意提供身分證、印鑑證明文件、印鑑證明乙份、建物所有權狀正本、近期房屋稅單、印鑑章及其他必備文件。
- 三、辦理移轉登記等之代書費及規費由彰化縣秀水鄉公所負擔。並俟產權轉移彰化縣秀水鄉公所後，領取價款。

此致

彰化縣秀水鄉公所

立同意書人：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：



中華民國 年 月 日

附表：

鄉鎮市區	地段	地號	建築改良物補償費	農林作物補償/救濟費	人口遷移費	建築改良物救濟金	自拆獎勵金	自拆救濟金(公有土地)	水井救濟金	備註
秀水鄉	秀中段	1044-0000	1,853							暫編地號： 1044-0002 公有共有

秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程
用地取得協議價購會議土地及地上物所有權人陳述意見書

編號：

所有權人姓名	(簽章)
身分證字號	
聯絡電話	
聯絡住址	
日期	年 月 日
項次	陳述意見內容
備註	一、請於 111 年 04 月 15 日前向本所提出陳述意見書，如未於前揭期限內提出陳述者，依行政程序法第 105 條第 3 項規定，視為放棄陳述意見機會。 二、如有提出陳述意見者，請簽名或蓋章。

「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」 用地取得土地及地上物協議價購會議說明資料

壹、彰化縣秀水鄉公所辦理「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」用地取得需要，依土地徵收條例第 11 條規定，「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，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且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」基於本項工程之實際情形及性質，經本所考量結果，擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地及土地改良物，為使台端充分瞭解本工程計畫內容及價購等之作業程序，爰召開本次協議會議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見，如台端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本所將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。

貳、興辦事業計畫概述：

本案係為交通部公路總局敘明納入「生活圈道路交通系統建設計畫(公路系統) 4 年(104-107)計畫」下辦理，道路開闢長度約 200 公尺，寬度為 8 公尺，因其周邊區域逐漸按都市計畫發展蓬勃，道路寬度已不敷使用，本案道路拓寬後可使公眾通行更加便利，同時強化周邊道路聯繫功能，提升周邊土地使用效益及救護消防安全可及性，保障居民之生命財產安全。

參、協議價購範圍及面積：

- (一)需用土地地號、面積及所有權人詳后附協議價購同意書(附表)。
- (二)需用土地範圍圖將張貼於會場。

肆、協議價購相關事項：

(一)協議價購之價格：

1. 本案協議價購土地之價格，依土地徵收條例第 11 條規定，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。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函

釋：「協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市場資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。」為保障所有權人權利，本案協議價購金額係委由不動產估價師依「不動產估價師技術規則」評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。另土地改良物，其協議價購之價格參照彰化縣政府所訂相關查估補償標準辦理。

2. 如各土地所有權人有協議價購意願者，請於當場或 111 年 4 月 15 日前出具價購協議書予本所，如不同意該價格或逾期未提出價購協議書，致協議未能成立者，本所基於工程需要，將循「土地徵收條例」之徵收程序辦理工程之用地取得作業。

(二)免徵土地增值稅之規定：

依據平均地權條例第 42 條第 3 項規定：「依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」

(三)協議價購作業程序：

1. 雙方協商合意及紀錄。
2. 議約及簽報核定。
3. 雙方簽訂買賣契約。
4. 向轄區地方稅務局辦理土地稅查欠申報土地。
5. 辦理所有權移轉。
6. 給付價款。

(四)達成協議價購，土地所有權人應配合辦理之事項：

1. 如有設定他項權利(抵押權、地上權)登記者，土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約等登記。
2. 所有權人於移轉之前尚有欠稅之情事，應自行辦理繳清稅賦。
3. 共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
4. 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

- (五)所有權人如同意協議價購，請於協議會議當場或 111 年 4 月 15

日前出具協議價購同意書予本所，本所將另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本所簽訂買賣契約書。

(六)稅費負擔：

1. 土地產權移轉依法應由賣方（土地所有權人）負擔之稅費（含產權移轉前各期地價稅、房屋稅等一切稅費）由賣方負擔。
2. 辦理土地所有權移轉所發生之登記費用、用地分割暨分筆登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由買方（本所）負擔。
3. 地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何人名下，均以土地產權登記完畢日為基準日，由買賣雙方按當年度各自所有土地時間比例分攤之。

(七)付款方式：

於辦理移轉登記及點交驗收完竣後，由本所一次付清。

伍、其他取得土地方式說明：

- (一)設定地上權：本案屬定著於土地上之道路工程，且係永久使用，為配合工程施工及後續開發管理之考量，爰不宜以設定地上權方式取得。
- (二)聯合開發：聯合開發方式，係公私合作共同進行開發建設方式之一，但本案工程未來係作公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。
- (三)捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但須視土地所有權人之意願始得辦理。
- (四)租用：公所向土地所有權人承租，本所須每年編列租金預算，將造成市庫支出無上限情形，且本案永久為道路使用，故應取得所有權為宜，不宜租用私人土地。
- (五)依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第7條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年6月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間投標，惟今年度尚未公告，故無法採行以地易地方式辦理。

陸、所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議或台端未於 111

年4月15日前將已簽名蓋章之協議價購同意書交予本所，為公共建設之遂行，本所會依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明如下：

(一)協議不成時依法辦理後續徵收之程序（辦理徵收之原因事實及法規依據）：

土地徵收條例第11條第1項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，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且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及土地改良物徵收。

(二)徵收補償標準：

1. 地價補償：

依土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

2. 改良物補償：

(1)建築改良物之補償：土地改良物之補償費係依「土地徵收條例」、「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」等規定查估價格予以補償，提出合法建築物證明文件者，得以自治條例第4條以重建價格查估核計補償費，另凡於本所規定期限內自行拆除完竣者，給予重建價格百分之五十發給自動拆遷獎勵金；如無法提出合法建築物證明文件者，凡於

本所規定期限內自行拆遷完竣者，給予合法建築物補償標準百分之七十發給拆遷救濟金，另加發拆遷救濟金額百分之三十之自動拆遷救濟金。

- (2)農作改良物、水產養殖物、畜禽之補償：依「彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等規定查估價格予以補償。
- 3.其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定。
- 4.平均地權條例第 42 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

(三)所有權人得行使之權利：

- 1.台端或利害關係人對於協議價購有意見時，得於本次會議中提出，或於 111 年 4 月 15 日前以書面提出，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。
- 2.所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理徵收案有意見，請於 111 年 4 月 15 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本所提出事實上及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。
- 3.本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，土地權利關係人對於徵收公告有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。直轄市或縣（市）主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依

前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

4. 所有權人如認為徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用情形之一者，依土地徵收條例第8條規定，得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。
5. 土地地上物非屬土地所有權人者，請轉知地上物所有權人參加會議。
6. 各土地所有權人如對本次會議有任何疑義，敬請電洽本所建設課鍾技士，電話：(04)7697024#712。

「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」

協議價購市價評估依據說明

本案協議價購土地之價格，係依土地徵收條例第 11 條規定，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，係蒐集政府相關公開資訊，分析後綜合評估本案範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。是以本次工程用地協議價購土地之價格，係本府委由精豐不動產估價師事務所依據不動產估價技術規則進行價格評估。

(一)價格日期：本案之價格日期訂定係於民國 110 年 11 月 10 日。

(二)本案係依據「彰化縣秀水鄉公所」提供「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」之工程用地清冊及土地登記謄本等資料為依據，以勘估標的為素地狀態下，且不考慮土地改良物存在之事實、他項權利等對不動產價格之影響，評估勘估標的於不動產市場上之適當價格。

(三)估價方法選用說明

- 1、本案用地範圍預定取得道路用地，依都市計畫法第四十二條規定，道路用地係屬都市計畫地區範圍內之公共設施用地；據此，本案之評估方式係依不動產估價技術規則第 97 條規定「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之」推估勘估標的之適當價格；然考量本案標的為公共設施保留地之道路用地，近鄰地區內並無法蒐集適當且具高度替代性之比較標的，爰考慮毗鄰土地使用分區及使用強度差異，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定之精神辦理，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。
- 2、協議價購土地毗鄰之非公共設施保留地區段分別為住宅區、農業區建地目及農業區等四個區段，並選取區段內具代表性之土地為比準地，以該比準地價格為該區段之價格。
- 3、本案屬建築用地性質(住宅區、農業區建地目)之比準地運用【比較法】及【土地開發分析法】兩種估價方法；屬農地性質(農業區)之比準地則運用【比較法】。

於【比較法】估算過程中，蒐集三筆近鄰地區或類似地區之買賣交易實例，且與標的性質、臨路條件、使用分區相當之比較實例，對比準地之價格形成條件，及交易情況差異程度與比較標的進行情況、日期、區域、個別等四大因素調整修正，以求得比準地之比較價格。

【土地開發分析法】係以「獨立估價」為前提。假設比準地價格日期當時

為已整地完成之可建築用素地，以興建透天厝為本案標的開發產品定位。經實地訪查同一供需圈內之透天厝新建案，計算其總銷售額，扣除直接費用（營造施工費）、間接費用（包含廣告銷售費、規劃設計費、管理費、稅捐費用等）、資本利息及利潤後，求得比準地之土地成本價格。

(四) 買賣實例選取及各比準地估價方法運用分析

1、住宅區土地

◎ 比較法方法說明

不動產估價師實地至現場進行勘察，並就內政部不動產交易實價查詢服務網進行價格的調查，蒐集近年來使用分區相同或相似、使用性質相近之 3 件買賣實例作分析。經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，評估住宅區比準地之比較價格，比較法採用之案例詳如下表所示：

比較標的編號	土地標示	土地使用分區	交易日期	成交總價(元)	土地面積(m ²)	土地單價(元/m ²)
1	秀中段 1181、1182 地號	住宅區	110/2/8	12,194,340	241.42	50,511
2	秀安段 541、545 地號	住宅區	110/8/19	41,340,800	854.17	48,399
3	秀水段 22-12、22-23 地號	住宅區	109/12/16	4,127,777	88.00	46,907

◎ 土地開發分析法方法說明

依據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額。扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。土地開發分析銷售單價新成屋採用之案例詳下表：

比較標的編號	土地標示	土地使用分區	交易日期	成交總價(元)	建物面積(m ²)	建坪單價(元/m ²)
4	秀中街 87 之 10 號	住宅區	110/4/19	16,250,000	265.33	61,244
5	秀中街 89 巷 1 號	住宅區	110/7/1	21,580,000	322.84	66,844
6	彰水路一段 857 之 3 號	住宅區	110/3/10	9,600,000	160.02	59,993

2、農業區建地目土地

◎ 比較法方法說明

不動產估價師實地至現場進行勘察，並就內政部不動產交易實價查詢服務網進行價格的調查，蒐集近年來使用分區相同或相似、使用性質相近之 3 件買賣實例作分析。經蒐集近年買賣交易實例，農業區建地目案例稀少，故本案採用住宅區案例，並經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別

因素調整後，評估農業區建地目比準地之比較價格，比較法採用之案例同前述比較標的編號 1、2、3。

◎ 土地開發分析法方法說明

依據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額。扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。土地開發分析銷售單價新成屋採用之案例同前比較標的編號 4、5、6。

農業區土地

◎ 比較法方法說明

不動產估價師實地至現場進行勘察，並就內政部不動產交易實價查詢服務網進行價格的調查，蒐集近年來使用分區相同或相似、使用性質相近之 3 件買賣實例作分析。經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，評估農業區比準地之比較價格，比較法採用之案例詳如下表所示：

比較標的編號	土地標示	土地使用分區	交易日期	成交總價(元)	土地面積(m ²)	土地單價(元/m ²)
7	埔崙段 678 地號	農業區	110/8/11	14,036,000	2,040.00	6,880
8	秀水段 1076-2 地號	農業區	110/2/19	15,516,541	2,500.00	6,207
9	馬鳴段 478 地號	農業區	109/10/16	17,000,000	2,600.00	6,538

(五)價格決定理由說明

本案毗鄰非公共設施保留地之的地價區段為住宅區、農業區建地目及農業區，並故參酌同一供需圈內之買賣實例價格，並考量勘估標的與比較標的間有關交易日期、交易情況、區域條件及個別條件等影響價格因素差異，經比較、分析及調整，推定勘估標的適當之協議價購價格。有關買賣參考案例詳後附買賣實例蒐集及分析一覽表及相對位置圖。

(六)評估結果

依據各宗地之間面積、土地寬深度、土地形狀、臨路條件、公共設施接近條件等個別修正項目，計算本案標的各宗地之適當價格，最後評估宗地價格區間為 29,700~30,800 元/m²。

買賣實例蒐集及分析一覽表

※住宅區之買賣實例蒐集情形彙整表

編號	地段地號	標的類型	土地使用分區	交易日期	成交總價(元)	土地面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
1	秀中段 1181、1182 地號	土地	住宅區	110 年 2 月	12,194,340	241.42	50,511	本交易案例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之案例，故採用為比較標的 1。
2	秀安段 541、545 地號	土地	住宅區、道路用地	110 年 7 月	41,615,150	883.67	47,094	本交易案例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之案例，故採用為比較標的 2。
3	秀水段 22-12、22-23 地號	土地	住宅區	109 年 12 月	4,407,000	99.43	44,323	本交易案例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之案例，故採用為比較標的 3。
4	秀安段 419 地號	土地	住宅區	110 年 5 月	5,000,000	206.60	24,201	屬持分移轉 3/5 之交易，故不採用。
5	秀中段 1149、1150、1153 地號	土地	住宅區、道路用地	110 年 2 月	1,642,965	81.07	20,266	各筆土地持分移轉交易 1/3，且為親友、員工或其他特殊關係間之交易，故不採用。
6	新東興段 113，114、115、116 地號	土地	住宅區	109 年 3 月	2,104,500	45.75	46,000	屬親友、員工或其他特殊關係間之交易案例，故不採用。
7	東興段 1523 地號	土地	住宅區	109 年 12 月	2,720,330	68.35	39,800	為市地重劃抵費地出售政府機關標讓售之案例，故不採用。
8	西興段 371 地號	土地	住宅區	110 年 5 月	4,785,143	128.61	37,207	屬持分移轉 12420/194400 之交易案例，故不採用。
9	西興段 1594 地號	土地	住宅區	110 年 1 月	9,706,752	441.22	22,000	屬持分移轉 1149/10000 之交易案例，故不採用。
10	馬鳴段 681-14 地號	土地	住宅區	109 年 6 月	2,920,500	88.50	33,000	為政府機關標讓售之案例，故不採用。

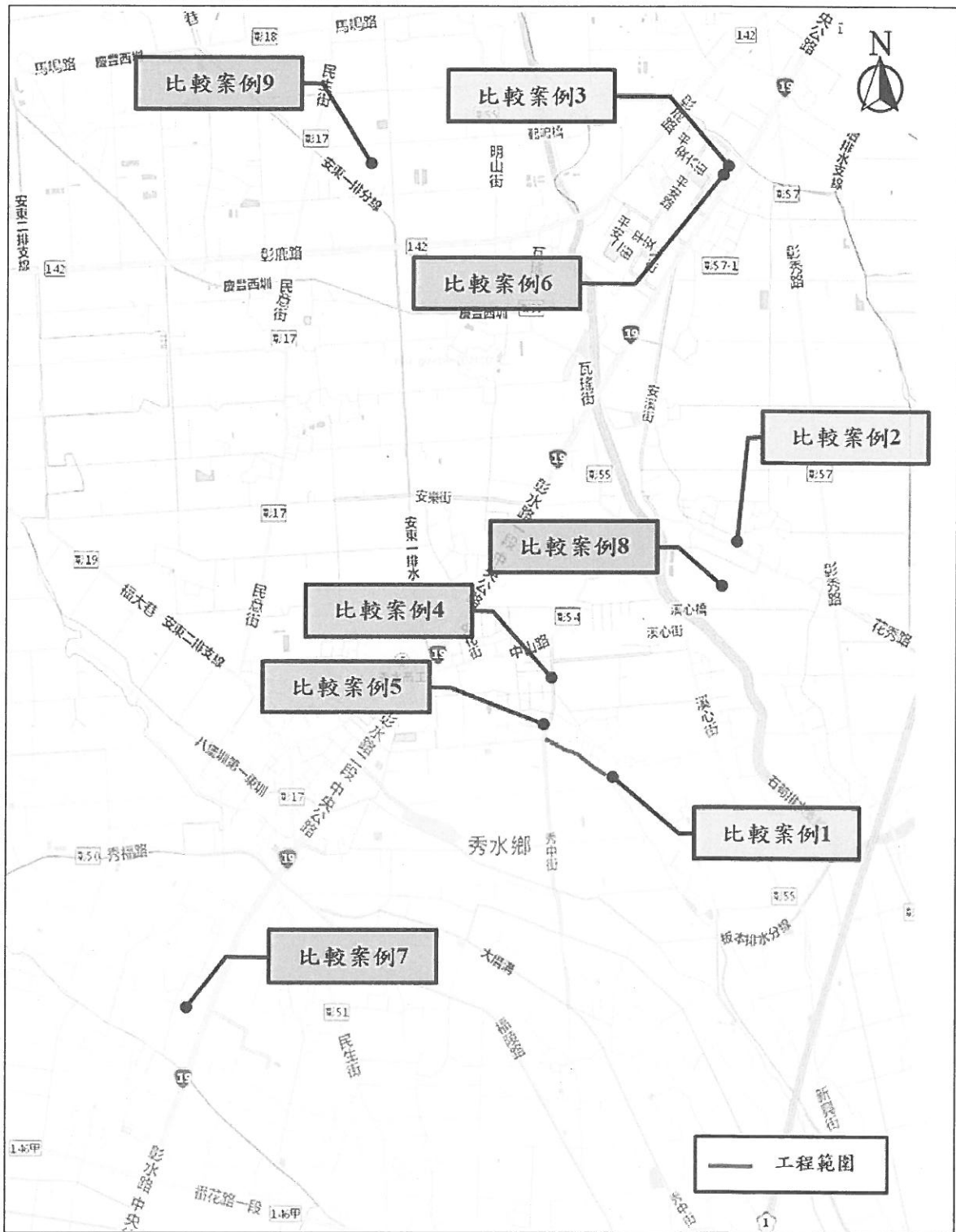
※農業區之買賣實例蒐集情形彙整表

編號	地段地號	標的類型	土地使用分區	交易日期	成交總價(元)	土地面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
1	埔崙段 678 地號	土地	農業區	110 年 8 月	14,036,000	2,040.00	6,880	本交易實例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之實例，故採用為比較標的。 7。
2	秀水段 1076-2、1076-3 地號	土地	農業區、特定農業區農牧用地	109 年 11 月	15,579,441	2,518.50	6,186	本交易實例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之實例，故採用為比較標的。 8。
3	馬鳴段 478 地號	土地	農業區	109 年 12 月	17,000,000	2,600.00	6,538	本交易實例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之實例，故採用為比較標的。 9。
4	秀水段 139 地號	土地	農業區	110 年 5 月	12,000,000	1,176.67	10,198	土地持分移轉交易 8/12，且為親友、員工或其他特殊關係間之交易實例，故不採用。
5	秀水段 550、550-4 地號	土地	農業區	110 年 8 月	115,000,000	5,264.00	21,847	含未登記建物之實例，故不採用。
6	秀水段 1109 地號	土地	農業區	110 年 4 月	4,176,000	928.00	4,500	土地持分移轉交易 1/2，且為二等親間之交易實例，故不採用。
7	埔崙段 32、34 地號	土地	農業區	109 年 9 月	6,230,000	1,029.75	6,050	各筆土地持分移轉交易 3/4，且為親友、員工或其他特殊關係間之交易實例，故不採用。
8	東興段 1338 地號	土地	農業區	109 年 10 月	7,222,000	1,232.00	5,862	含未登記建物，且為地清或未辦繼承標售之交易實例，故不採用。
9	東興段 167 地號	土地	農業區	109 年 9 月	25,010,000	2,523.00	9,913	為地清或未辦繼承標售之交易實例，故不採用。
10	東興段 1500-1 地號	土地	農業區	109 年 9 月	1,200,000	500.00	2,400	土地持分移轉交易 1/2，且為親友、員工或其他特殊關係間之交易實例，故不採用。

※新成屋之買賣實例蒐集情形彙整表

編號	門牌	交易日期	房地總價 (元)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	建築完成日期	主要建築構造 種類	屋齡 (年)	建坪單價 (元/m ²)	備註
1	秀中街 87 之 10 號	110 年 8 月	16,850,000	89.20	265.16	107 年 7 月	鋼筋混凝土造	3.1	63,547	本交易案例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之案例，故採用為比較標的 4。
2	秀中街 89 巷 1 號	110 年 6 月	21,580,000	146.78	322.84	107 年 7 月	鋼筋混凝土造	2.9	66,844	本交易案例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之案例，故採用為比較標的 5。
3	彰水路一段 857 之 3 號	110 年 3 月	9,600,000	90.72	160.02	108 年 6 月	鋼筋混凝土造	1.8	59,993	本交易案例於區域及個別因素具替代性，屬本案蒐集範圍內適合之案例，故採用為比較標的 6。
4	秀中街 87 號	110 年 5 月	12,000,000	85.67	161.54	106 年 11 月	鋼筋混凝土造	3.5	74,285	本案例土地使用分區含住宅區及農業區，可能影響房地價格，較不具替代性，故不採用。
5	安東巷 2 之 3 號	109 年 5 月	9,160,000	99.20	146.42	109 年 2 月	鋼筋混凝土造	0.3	62,560	本案例土地使用分區為農業區，與勘估標的性質差異過大，故不採用。
6	安樂街 30 號	110 年 5 月	10,520,000	83.00	152.68	109 年 2 月	鋼筋混凝土造	1.3	68,902	本案例土地使用分區含農業區及道路用地，與勘估標的性質差異過大，故不採用。

※勘估標的與比較標的相對位置圖



檔 號：

保存年限：

彰化縣秀水鄉公所 函

地址：504008彰化縣秀水鄉安東村中山路
290號

承辦人：鍾婷丞

電話：047697024

電子信箱：tc2020@msl.hsiushui.gov.tw

504

彰化縣秀水鄉莊雅村14鄰美田巷

受文者：鄭福祿

發文日期：中華民國111年05月05日

發文字號：彰秀鄉建字第1110006630號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議記錄一份

主旨：檢送本所111年03月30日辦理「秀水鄉秀中街82巷計畫道路拓寬工程」用地取得協議價購會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本所111年03月18日彰秀鄉建字第1110003138號開會通知單續辦。

正本：土地所有權人

副本：內政部營建署中區工程處、彰化縣政府、彰化縣秀水鄉民代表會、莊雅村辦公處、亞興測量有限公司、本所鄉長室、本所建設課

鄉長 林英嘉

本案依分層負責規定授權主管處長決行

「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」

用地取得協議價購會議紀錄

壹、 時間：111 年 3 月 30 日（星期三）下午 2 時

貳、 地點：彰化縣秀水鄉老人文康中心 2 樓

參、 主持人：游課長宗霖 代理

紀錄：鍾婷丞

肆、 參加單位與人員：

一、 秀水鄉公所：游課長宗霖、鍾婷丞

二、 莊雅村辦公室：徐金菊

三、 亞興測量有限公司：簡大洋、陳景誠、汪杰倫、曹祐瑄

四、 土地或地上物所有權人：永○太陽能能源有限公司(李○娟代理)、林○
○枝、林○堯、林○銳(林○成代理)、林○燦、梁○翔(梁○鈞代理)、
梁○鈞、梁○立、陳○海、陳○宏(陳○樺代理)、陳○淵、趙○婷、劉
○豪(李○娟代理)、鄭○和、鄭○桂(鄭○峰代理)、鄭○揚、鄭○昌、
鄭○開、鄭○輝、鄭○雲、鄭○東、陳○維、吳○林、蘇○貞(王○弘
代理)

伍、 本所說明事項：

一、 本所為辦理「秀水鄉秀中街 82 巷計畫道路拓寬工程」用地取得，已召開 2 次公聽會。依據土地徵收條例第 11 條規定，申請徵收土地或土地改良物前，應先與土地所有權人辦理本次協議價購作業或以其他方式取得之規定，以使其瞭解本案協議價購內容及相關作業程序。

二、 本案依據秀水鄉民代表會第 21 屆第 11 次臨時會議決案審查意見略以
✓ 土地徵收取得部分以協議價購方式取得，後續部分之後再由公所提案給代表會討論」。爰本案用地取得須以協議價購方式辦理，須全數土地所有權人同意協議價購，方得辦理後續事宜。

三、 需用土地人應依土地徵收條例第 11 條規定依市價與所有權人協議價購，所稱市價係指市場正常交易價格，係蒐集政府相關公開資訊，分析後綜合評估本案範圍內宗地條件、道路條件、周邊環境、行政條件等因

素後，訂定各地號之協議價購價格。本案協議價購金額經報奉核定，係本所委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估。倘各位所有權人願意以協議價購方式辦理，請於 111 年 4 月 15 日前以書面提出，逾期視同放棄，由本所將依據土地徵收條例第 10 條規定辦理用地取得作業。

四、所有權人如拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，為利公共建設推行，本所得依土地徵收條例第 11 條規定辦理徵收，倘有任何意見，得於會議中提出或於 111 年 4 月 15 日前以書面向本所提出陳述意見書，未於前述期間提出者，視為放棄陳述之機會。

陸、土地所有權人與利害關係人意見陳述：

陳述意見內容	綜合意見回復
<p>蘇○貞/地上物所有權人</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 購買本棟房屋時，仲介有告知門前路地捐給公所路地使用。 2. 車庫為自動鐵捲門，如果切損危及整面結構安全，測量尺度為 11cm，盼能維持現狀。 	<p>本案都市計畫於 71 年 8 月 10 日發布實施，經彰化縣政府 105 年 7 月 14 日府建城字第 1050232867A 號公告「變更秀水都市計畫(第二次通盤檢討紀計畫圖重製)案」維持道路用地在案，本所刻正依都市計畫規劃內容辦理道路開闢。有關台端車庫結構安全後續將安排現場會勘以釐清疑慮。</p>
<p>鄭○華、鄭○川、鄭○惠/土地所有權人</p> <p>因父親鄭○傳 108 年○月 27 日死亡，附上台灣高雄少年及家事法院家事法庭附表所示之遺產由鄭○翔、鄭○華、鄭○川、鄭○惠及鄭○英各按一比一比率平均繼承。111.3.24 已到彰化縣地政局辦理中，恐口說無憑附上法院判決彰化縣秀水鄉秀中段○○○○地號土地權力範圍改變繼承人各 1/40(備註)附土地標示〔法院文及跨縣市代收地政案件申請單〕</p>	<p>經查彰化縣彰化地政事務所刻正辦理土地登記作業中，本所後續辦理協議價購簽約時將依最新之土地謄本登記內容辦理通知及簽約作業。</p>
<p>林○燦/土地所有權人</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案公所委託專業機構進行市價評估，我等尊重其專業估價，該機構 	<p>本案協議價購市價係委由不動產估價師依「不動產估價技術規則」辦理協議價購市價評估作業，再由需地機</p>

陳述意見內容	綜合意見回復
<p>提供最後評估地價區間為 29,700~30,800 元/平方公尺。公所以最低價格 29,700 元/平方公尺為收購價格，不慎公允，至少已居中價格協購為宜。</p> <p>2. 本案專業機構提供的訂價日期為 110 年 11 月 10 日，迄今已過近 5 個月。此間軍公教人員調薪 4%，油價高漲，通貨膨脹明顯，經查主計處今年(111 年)CPI 都超過 2%，國立清華大學主辦之安富房價指數，其年變動率彰化縣連奪 1.2 月份冠軍，110 年第四季也都在前三名，故知近年來彰化縣經濟發展蓬勃，111 年 1 月秀水鄉土地交易熱絡 26 筆。綜上建議收購價向上調整 4% 如軍公教調薪水準一般。</p>	<p>關與土地所有權人進行協議價購，而其所稱之市價係指市場正常交易價格。考量本案需用土地道路用地為公共設施保留地，其評估方式係依不動產估價技術規則第 97 條規定：「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。」，推估勘估標的之適當價格；然考量本案標的同一供需圈內無法蒐集具替代性之道路用地買賣實例，爰考慮毗鄰土地使用分區及使用強度差異，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。」，暨按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算各宗土地適當價格。</p>
<p>陳○宏(陳○樺代理)/土地所有權人 地號 1043-0000 地價過低。</p>	<p>本案協議價購市價係委由不動產估價師依「不動產估價技術規則」辦理協議價購市價評估作業，再由需地機關與土地所有權人進行協議價購，而其所稱之市價係指市場正常交易價格。考量本案需用土地道路用地為公共設施保留地，其評估方式係依不動產估價技術規則第 97 條規定：「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。」，推估勘估標的之適當價</p>

陳述意見內容	綜合意見回復
	<p>格；然考量本案標的同一供需圈內無法蒐集具替代性之道路用地買賣實例，爰考慮毗鄰土地使用分區及使用強度差異，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。」，暨按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算各宗土地適當價格。</p>
<p>梁○立/土地所有權人</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路拓寬應道路兩旁不可單邊拓寬。 2. 建物除少部分年代較久沒建照，其他都有向公所、縣府申請建照。 3. 建地拆除每平方米區區幾十元，不符合比例原則。 4. 若房屋被拆一部分，以現在萬物皆漲，維修費用必高。 5. 本人所有部分願無償捐獻。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案都市計畫於 71 年 8 月 10 日發布實施，經彰化縣政府 105 年 7 月 14 日府建城字第 1050232867A 號公告「變更秀水都市計畫(第二次通盤檢討紀計畫圖重製)案」維持道路用地在案，本所刻正依都市計畫規劃內容辦理道路開闢。 2. 本案地上物查估作業係依「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」及「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」相關規定辦理補償費、救濟金或獎勵金補償，合先敘明。經查台端並無土地改良物補償，如有缺漏可向本所申請複估作業。 3. 感謝台端支持本案道路開闢。

柒、 結論：

- 一、 本次協議價購會議感謝各位土地所有權人能撥冗出席，土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本所會將處理情形列入會議紀錄，且於會後函寄各土地所有權人及利害關係人。
- 二、 經協商結果，當日部份所有權人及代理人出具協議價購同意書，惟會

後如土地所有權人同意本所所訂價格願意讓售者，請於 111 年 4 月 15 日前出具協議價購同意書交送本所。如於會後有任何意見時，請於 111 年 4 月 15 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，未於前述期間提出者，逾期不予受理。

捌、散會：下午 3 時

玖、會議照片

