宜蘭縣政府為辦理「前瞻基礎建設計畫」

五結排水第一期治理工程及橋梁改建工程(都內)

第二次公聽會紀錄

壹、時間:中華民國110年1月28日(星期四)下午2時

貳、地點:五結鄉公所三樓會議室

參、主席(主持人): 黃科長竣瑋代

肆、出席單位及人員:詳簽到簿 紀錄:賴顗中

伍、出席土地所有權人及利害關係人:詳簽到簿

陸、本案徵收土地範圍勘選作業要點規定說明事項說明:

本案勘選作業要點除已張貼公告於會場,並於現場向各與會單位 及民眾簡報說明(詳附件一)

柒、興辦事業概況綜合分析報告及必要性、合法性、合理性、適當性及公益性說明:

本報告除已張貼公告於會場,並於現場向各與會單位及民眾簡報 說明(詳附件二)

捌、興辦事業計畫概況說明:

規劃單位針對本案已於會議中說明本案係依經濟部水利署核定之 易淹水治理規劃報告內容辦理五結排水第一期治理工程及橋梁改 建工程,並於現場陳列相關圖說供民眾參閱。(簡報略)

- 玖、第一次公聽會土地所有權人及利害關係人意見及對其意見之回應 與處理情形:
 - (1)陳靖忠(中福段742-4地號土地):

徵收後剩餘土地剩30幾坪,政府應保障人民土地利用無法利用之土地是否應一併徵收;2.針對土地徵收價格部份,

未來十年後高鐵要通車,是否反應至土地價格?價格部份如何給民眾保障。3.徵收價格是否各筆土地不一樣?

答復:

倘土地被徵收造成殘餘部分面積過小或形勢不整致不能為 相當之使用情形者,所有權人得依土地徵收條例第8條規 定於徵收公告之日起1年內申請一併徵收;如為協議價購 案件,得比照上開規定,於價購土地所有權移轉登記日起1 年內申請一併價購。本府於召開協議價購會議前,會蒐集 近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市價資訊, 並考量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制、交通運 輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動等區域及 個別影響因素,進行綜合評估後推估出協議價購價格,再 與地主進行協議價購;屆時倘協議價購不成,進入徵收程 序,將依據土地徵收條例第30條規定,按照徵收當期經地 價評議委員會評定之市價合理補償其地價;目前查估協議 價購價格或徵收補償市價時,均會參酌各筆土地之臨路條 件、周邊環境條件及行政條件等個別因素,所以土地之宗 地條件較佳,例如臨雙面路或位於路角地等,查估之市價 也會較高。

(2) 張時會(中福段830-1地號土地):

本人中福段830-1 地號土地已經被分割,面積是否有受損? 是否要去換狀?政府徵收要有公告,若臨時徵收是否有加 三成?

答復:

為本案五結排水系統改善工程用地需要,中福段經都市計 畫變更部分土地為河川區土地,並於109年10月15日辦理 逕為分割,分割後 830 地號(面積 1,256 平方公尺,為農業 區土地)、830-1 地號(面積 474 平方公尺,為河川區土地), 2 筆土地面積合計面積仍為 1,730 平方公尺,並無面積減 損情事,另如要換發分割後土地所有權狀,請攜帶原土地 所有權狀、身分證、印章至羅東地政事務所領取。另土地 徵收條例第30條經行政院以101年7月20日院臺建字第 1010040049 號令發布,並自101年9月1日施行,於該日 起土地徵收補償標準按照徵收當期經地價評議委員會評定 之市價合理補償其地價,已經未再採用公告現值加成補償 的模式。為使用地取得作業順利進行,本府於召開2次公 聽會後,將依土地徵收條例第11條規定,以協議價購方式 與土地所有權人進行協議,未能達成協議且無法以其他方 式取得者,始得依規定申請徵收,現在徵收的程序十分嚴 謹,不會有突然臨時徵收之情事發生。

(3)游立維(中福段698地號土地):

若同意價購是否買賣時間較短?於何時可以領到價購款?答復:

倘若土地所有權人出具同意協議價購同意書,而土地上無查封(限制登記)、設定抵押權(他項權利)等情形者,本府將儘速與土地所有權人簽訂買賣契約書,辦理土地所有權移轉登記及土地點交(相關稅費由本府負擔),並於辦竣移轉登記後3個月內將價購補償款撥付至土地所有權

人之帳戶,整個協議價購行政作業程序相對土地徵收作業程序,會較快領到補償價款。

(4)簡(イ 胃)成(中福段 691、691-1、709、709-1 地號土地):

691-1 及 709-1 地號有申請合法停車場,政府如何維持我停車場營業上需求?申請停車場營業許可,需有 46 個單位配合才核准的,據了解周圍土地已無可申請停車場營業許可的土地了,希望政府可以配合 46 個行政單位一起解決我的問題。

答復:

有關臺端停車場營業問題,未來如有造成營業損失可檢附 相關文件向縣府請求營業損失補償,另申請營業許可問題 本府將另案召開專案會議協助解決。

(5)簡議員松樹:

請協助解決營業受影響問題,召開專案處理,如有現場會勘請通知議員辦理。

答復:

停車場問題將召開專案會議處理,並會通知議員與會。

(6)黄適超:

請縣府提供目前價格(實價登錄資料)給地主參考,另高速公路處25米要確保,停車場問題請專案處理。

答復:

將於下次公聽會提供徵收位置附近實價登錄資料供地主參考,高速公路段不屬徵收範圍,相關水理將會確保通水能力無虞。

(7)林議員義剛:

個案部分請擇期專案會議處理。

答復:

停車場專案部分將擇期專案討論。

拾、土地所有權人及利害關係人意見:

- (1) 游立維(中福段 698-1 地號土地):
 - 1. 現場簡報展示之建地買賣實價登錄最高為11萬/坪,我們那塊土地屬於農業區建地,買的時候是16萬/坪,展示之實價登錄資料與市價行情差太多,請問是要以這種價格來跟我們協議價購嗎?我們是都市計畫內的土地,但展示的買賣實例都是周邊非都市土地的價格,目前的參考價格很難讓人接受。請找專業的估價師或參考銀行估價的實際行情。
 - 2. 我們是屬於農業區建地,附近並無可供參考之價格,若附近沒有相關可供比較條件,你們參考基準是都內住宅區還是都外甲建?另外附近建地稀少且一年內買賣更少,所以會以我們之前買賣價格來參考,還是你們自己隨便估價?
 - 3. 因剩下的土地不能使用,能否同案處理一併徵收?還是一定 要由我們在一年內自行提出?

答復:

- 1.今天召開完第2次公聽會聽取各位地主意見後,就會進入土地徵收的用地取得先行程序,由本府地政處當窗口跟各位協議取得土地,在第1次公聽會中,各位地主反映想瞭解附近土地買賣交易案例,所以在本次會議中提供本工程週邊附近1年之內農地跟建地的交易價格供各位參考,這個不是要與各位地主協議價購的價格,本府於召開協議會議前,會蒐集近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市價資訊,並考量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動等區域及個別影響因素,綜合評估出各宗土地協議價購價格,另外預計3月中旬左右辦理地上物查估,查估完竣後,會擇期召開協議會議並將各位地主的土地以及地上物價額一併寄送給各位;至於游先生的部分,因土地屬於都市計畫內農業區建地且位在大馬路旁邊,我們在做綜合評估時會一併考量這些區域及個別因素。
- 2. 現行徵收之市價查估,中央訂有嚴格規範,要蒐集附近1年 內的買賣交易實例進行查估,若被徵收土地現況或區位良好, 會針對區域及個別因素予以調整。
- 3. 倘土地被徵收造成殘餘部分面積過小或形勢不整致不能為相當之使用情形者,地主得依土地徵收條例第8條規定於徵收公告之日起1年內申請一併徵收;如為協議價購案件,得比照上開規定,於價購土地所有權移轉登記日起1年內申請一併價購。至於畸零地或剩餘土地希望政府同步辦理價購或徵收一節,因為法源依據不同,且是屬於地主的權利,因此還是要由地主自行提出申請。

- (2) 簡登勝、簡登哲(中福段811-4地號土地):
 - 1. 我的土地比較狹長,一邊是灌溉溝渠,一邊是排水溝,現在 徵收728.5平方公尺,另剩下642平方公尺,但因土地狹長, 徵收後寬度不夠,若要種植機具無法轉彎,所以剩下土地能 否一併價購?價格是否一樣?
- 2. 另外目前價格差太大,想知道我們是靠近哪一區塊? 答復:
 - 1. 地主倘因本排水改善治理工程徵收造成殘餘部分面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用者,得依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起1年內向本府申請一併徵收;如為協議價購案件,得比照上開規定,於價購土地所有權移轉登記日起1年內申請一併價購。地主提出一併價購(徵收)的申請後,本府將會同需用土地人、申請人及相關單位實地勘查並作成勘查紀錄,若實際上確實符合剩餘土地無法為相當之使用,就會辦理一併價購(徵收),一併價購(徵收)的時間點如果在價購(徵收)查估市價的適用期間內,就按價購(徵收)查估的市價辦理,如果超過適用期間就會重新查估,但如果周邊買賣行情無明顯變動,重新查估的價格應該也變化不大。
 - 2. 中福段811-4 地號土地屬於農業區農地,本府於召開協議會議前,會蒐集近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市價資訊,並考量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動等區域影響因素,及參酌各筆土地之臨路條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素,所以土地之宗地條件較佳,例如臨雙面路或位於路角地等,查估之市價也會較高,本府會在綜合

評估出各宗土地協議價購價格後,再與地主進行協議;目前正在進行蒐集實例登錄買賣案例及綜合評估作業中。

(3)林雪姬(中福段718-1 地號土地):

我發現目前展示的市價好像比以前用公告現值乘上1.4倍的價格還要低,而且靠近水溝的土地,目前公告現值有往下調的趨勢,是否會影響我們被徵收土地的利益?而且本人發現108年公告現值比較高,109、110年是否因為政府要徵收,把公告現值往下調?

答復:

中央的政策是公告現值應接近一般正常交易價格,而且公告 現值會隨著市場上一般正常交易價格波動,因農地近年價格 下跌,所以公告現值會隨市價起伏往下跌,公告現值最主要 的用途是作為課徵土地增值稅、遺產稅及贈與稅的稅基。至 於徵收補償費部分,土地徵收條例第30條經行政院以101年 7月20日院臺建字第1010040049號令發布,並自101年9 月1日施行,於該日起土地徵收補償標準按照徵收當期經地 價評議委員會評定之市價合理補償其地價,已經未再採用公 告現值加成補償的模式。為使用地取得作業順利進行,本府 於召開2次公聽會後,將依土地徵收條例第11條規定,以協 議價購或其他方式與土地所有權人進行協議,未能達成協議 且無法以其他方式取得者,始得依規定申請徵收。

(4)簡(イ胃)成(中福段691-2、691-3、709-1 地號土地):

土地價格是否有分臨路沒臨路?

答復:本府會蒐集近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市 價資訊,並考量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制 交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動等 區域影響因素,及參酌各筆土地之臨路條件、周邊環境條 件及行政條件等個別因素,綜合評估出各宗土地協議價購 價格後,再與地主進行協議;目前正在進行蒐集實例登錄 買賣案例及綜合評估作業中。關於土地價格部分目前還在 作業當中,會蒐集近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例 等土地市價資訊,並考量買賣案例與本案徵收地區之土地 使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、 工商活動等區域及個別影響因素,進行綜合評估後推估出 協議價購價格,另外預計3月中旬左右辦理地上物查估,查 估完竣後,會擇期召開協議會議並將各位地主的土地以及 地上物價額一併寄送給各位。現在政府都不希望朝向強制 徵收方式取得土地,所以誠摯地希望能以協議價購或其他 方式取得土地,地方議員也有建議可以參考二結聯絡道新 闢工程的徵收案例,因大家犧牲自己土地配合興建公共建 設,我們會盡力爭取在法規規定範圍內,以最合理的價格 給予地主補償。

(5)許贊稱(中福段716-1 地號土地):

我的地在停車場隔壁,地形方正較有價值,目前價格2萬/坪 與預期差太多,我的地差一條路對面就是建地範圍,價格應 該要高一點,請問土地價格是否有分別? 答復:中福段811-4地號土地屬於農業區農地,目前查估協議價購價格或徵收補償市價時,均會參酌各筆土地之臨路條件、 問邊環境條件及行政條件等個別因素,所以土地之宗地條件較佳,例如臨雙面路或位於路角地等,查估之市價也會較高。本府於召開協議價購會議前,會蒐集近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市價資訊,並考量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動等區域及個別影響因素,綜合評估出各宗土地協議價購價格後,再與地主進行協議。

(6)簡議員松樹:

目前建地及農地參考價格偏低,以前市價較高時用公告現值 加成計算,現在市價跌到跟公告現值差不多,就改以市價協 議價購,吃虧永遠都是人民,應該要依人民權利最高原則來 處理,這樣地主才會心甘情願拿土地來幫國家做公共建設, 工程也才會順利進行。

答復:目前查估協議價購價格或徵收補償市價時,均會參酌各筆 土地之臨路條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素,所 以土地之宗地條件較佳,例如臨雙面路或位於路角地等,查 估之市價也會較高。本府於召開協議價購會議前,會蒐集近 期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市價資訊,並考 量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制、交通運輸、自 然條件、土地改良、公共建設、工商活動等區域及個別影響 因素,綜合評估出各宗土地協議價購價格後,再與地主進行 協議。

(7)黄適超:

- 1. 關於中福段 718 地號地主提出 110 年地價偏低的部分,建議 參考二結聯絡道徵收補償價格做為本工程徵收補償標準。
- 2. 現在宜蘭縣土地價格可能冬山的價格比周遭較高,因他是帶 狀發展,所以應審慎評估,縱然110年公告現值已評議完成, 但應考慮各筆土地的便利性和位置重新評價,請縣政府酌參。
- 3. 畸零地申請一併價購部分,請宜蘭縣政府在下次召開協議會 議時提供申請書表,有需要的地主可填寫申請書表,請縣政 府配合便民政策辦理。
- 4. 關於畸零地的建議,如有用到橋兩側的便道,農耕機具下田的弧度及便利性要一併考慮。
- 5. 有關宮廟位在工程範圍內,縣政府應另辦會勘並妥善處理。 答復:
- 在今天會議中提供本工程週邊附近1年之內農地跟建地的交易價格供各位參考,這個不是要與各位地主協議價購的價格,本府於召開協議價購會議前,會蒐集近期週邊不動產交易實價登錄買賣案例等土地市價資訊,並考量買賣案例與本案徵收地區之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動等區域及個別影響因素,綜合評估出各宗土地協議價購價格後,再與地主進行協議。
- 2、畸零地及剩餘土地一併價購申請部分,配合便民服務,於召開協議會議時會併同提供地主申請書表。
- 3、有關施工時農機具進出,正式開工前會再辦個案的會勘處理。
- 4、有關宮廟部分,本府將另案辦理會勘妥處。

伍、散會:下午3時30分

宜蘭縣政府辦理 五結排水第一期治理工程及橋梁改建(都內) 第二次公聽會簽到表

一、 時間:110年01月28日下午2時 、 地點:宜蘭縣五結鄉公所三樓會議室 、 中度人員:

)	
黄海热	沈凌玄
教皇史	_ 5
邓上支	
J 254 1	
,	
	美星里 大

宜蘭縣政府辦理 五結排水第一期治理工程及橋梁改建(都內) 第二次公聽會簽到表

一、時間:110年01月28日下午2時二、地點:宜蘭縣五結鄉公所三樓會議室

三、 出席人員:

三、 出席人員:		
議員 代表 村長	職稱	姓名
林議員義剛		
蔡議員金惠		总全营
宋		1372
簡議員松樹		THE TENED THE TE
五結鄉代表		
>= (P)		
福興村村長		
		2
五結村村長	41-6	美克
	1 0	
		1

宜蘭縣政府辦理 五結排水第一期治理工程及橋梁改建(都內) 第二次公聽會簽到表

時間:110年01月28日下午2時

地點:宜蘭縣五結鄉公所三樓會議室主持人: 出席人員:

9、 出席人員 ·	` -1		
單 位	職	稱	姓名
經濟部水利署第一河川局			
- +t =4 11 to = 2 to			2 24 2
宜蘭縣五結鄉公所			美效志 Pb tt/m
			马早央学
宜蘭縣羅東地政事務所			A Horas
且喇标維木地以予初川			A CM
			秦 自己
中興工程顧問有限公司			傳
			翠敬教
建設處			
地政處	科長		第 龙 宝工
地以处	AT O		7 1/2 1
水利資源處			
			温咸嘉
			2 3 H 12 1 h
			河流方 兼鎮中