

苗栗縣頭份市公所 函

地址：351 苗栗縣頭份市仁愛里中山路232號

聯絡人：謝小慧

電話：037-663038 分機1610

傳真：037-670411

電子郵件：s12345@ems.miaoli.gov.tw

351

苗栗縣頭份市仁愛里中山路232號

受文者：本所農經課

發文日期：中華民國114年7月10日

發文字號：頭市農字第1140017971號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送114年6月20日召開「頭份市濱江街納為都市規劃道路拓寬工程」用地會議紀錄1份，請查照。

正本：土地所有權人及相關繼承人、地上物所有權人

副本：苗栗縣政府地政處、苗栗縣頭份市民代表會、苗栗縣政府稅務局竹南分局、苗栗縣頭份地政事務所、苗栗縣頭份市戶政事務所、鼎盛不動產估價師聯合事務所、昌勝工程顧問股份有限公司、中興地政士事務所、梓耘工程顧問有限公司、和平里辦公處、民權里辦公處、民生里辦公處、蘆竹里辦公處、本所工務課、本所農經課

市長羅雪珠

**苗栗縣頭份市公所辦理
「頭份市濱江街納為都市規劃道路拓寬工程」用地
取得協議價購會議紀錄**

壹、時間：114 年 6 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分

貳、地點：本所清潔隊 2 樓會議室

參、主持人：萬主秘榮達

紀錄：謝小慧

肆、出(列)席單位及人員之姓名：詳簽到簿

伍、出(列)席之土地所有權人及利害關係人之姓名：詳簽到簿

陸、主持人致詞：今天針對「頭份市濱江街納為都市規劃道路拓寬工程」進行第一次用地協議價購說明會，歡迎各位鄉親蒞臨參加，本所先前已舉辦過四場公聽會。用地取得的部分需依規定向各位土地所有權人說明用地取得之相關規定及權利，也是今天舉行協議價購重點，向各位鄉親說明。

柒、本案相關協議價購事項如下：

- 一、本案之工程路線規劃及用地範圍為本市濱江街屬「竹南頭份都市計畫」範圍內，北起苗 5 縣道（水源路）往南銜接 124 丙（苗栗縣北橫公路）；採沿既有道路拓寬，道路總長約為 1.915 公里，拓寬寬度至 10 公尺。
- 二、本次協議價購會議主要依據土地徵收條例第十一條規定：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者，始得依本條例申請徵收。
- 三、本案工程用地範圍內各宗地市價係依據不動產估價師查估價格及參考政府相關公開資訊（實價登錄），經綜合評估並經本所簽請核定所得結果為協議價購計算金額。
- 四、土地改良物部分本所係依據「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「苗栗縣辦理土地農林作物及水產養殖物、畜禽補償遷移費查估自治條例」暨「苗栗縣殯葬管理自治條例」等規定核算價購金額。
- 五、土地所有權人若同意本所以協議價購方式取得用地，應先辦妥繼承登記，同時塗銷他項權利，繳清相關欠稅款項，並合

意終止三七五租約或其他租賃行為，以利本所後續辦理所有權移轉登記作業。

捌、業務單位說明

- 一、協議價購會議相關資料本所已於 114 年 6 月 6 日以頭市農字第 1140014970 號開會通知單將協議價購說明資料、協議價購價格明細表、陳述意見書及協議價購同意書各 1 份，隨文檢附在案。

玖、所有權人、地方人士綜合意見及各單位綜合答覆：

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	祭祀公業法人 苗栗縣林洪	114.6.20	有關估價師說明的比較法，一般照民間講法就是屬於外圍，我們位於中間、中間為蛋黃區。如果這樣子比較起來，該估價價格是不是估低了一點？然後之前有提過，如位於高速公路附近，113 年時期為一坪賣到 59000 元，時價登錄就是 59000 元，那我們的道路就算是河川地，常年就是無價供大家公眾使用，請公所能夠考慮一下，稍微把土地價格再提高一點。	原則上比較法為蒐集附近地區然後比較近的一個成交買賣資料，若比較遠期例如說三、五年前，大致上成交交易資料我們不會去採用。採用了這些附近的成交的交易資料之後會做幾個調整，在比較法裡面，它要做四個調整，其中比較大的調整，像是區域因素的調整跟個別因素的調整，如鄉親您說的，比較遠的案例會調整這個部分，是否會有低估土地價值，我們會做調整，該修正的會做修正。依據區域因素、特別因素去做調整。另外本次工程範圍土地毗鄰河川區土地，本次蒐集的案例是農業區土地，該農業區土地與河川區土地本身就有價差，這部分也會調整，所以調整完之後就是我們這一次評估的地價。剛剛提到高速公路附近曾經有成交價格為 59000 元，這裡要重申本次工程範圍土地就是毗鄰河川區的土地，其實河川區土地跟農業區土地價格會有一點差距，所以會做一些修正，會比農業區土地低一些。
2	相關土地所有權人	114.6.20	達成協議價購後，定約時土地所有權人應檢具那些資料文件？何時提交及交給誰？	今天為協議價購第一次會議，原則上開會通知單寄送時會一併寄出相關資料，請各位土地所有權人及繼承人子女如果同意簽訂協議價購者，請於 114 年 7 月 21 號前寄回同意書予本所或直接交給本所農經課謝小姐，本所後續視同意書回擲狀況會再另擇期辦理訂約，後續發文亦會載明訂約日期及需要檢具那些相關文件，以上說明。
3	祭祀公業法人 苗栗縣林洪	114.6.20	祭祀公業法人派下員同意比例需多少才能達門檻？	依據「祭祀公業條例」第 33 條規定，經派下員大會派下現員通過 2/3 出席，出席人數 3/4 以上同意者通過則屬達成協議；另依第 32 條規定取得書面同意書者，應取得派下現員 2/3 以上書面同意。
4	相關土地所有權人	114.6.20	請問像祭祀公業派下員眾多如無法達成協議價購同意門檻，若後續強制徵收價格和協議架構的金額是否一樣？	可能會不一樣，原則上協議價購會請估價師進行評估、至強制徵收階段會再請估價師做市價的評估，於市價評估在強制徵收階段的部分，徵收範圍所評估地價會送到地價評議委員會，故原則上可能不一樣，以上說明。
5	祭祀公業法人 苗栗縣林洪	114.6.20	祭祀公業這裡有兩次被徵收土地的經	民國 101 年以前所辦理之徵收，為公告現值加四成，本次道路工程用地 6 筆土

			驗，一次是北橫公路，、一次是苗 17 線，當時徵收有加成獎金，這次濱江街完全沒有，那時也都是農業區，但這次是道路用地，都是農業用地，為何價格有差異？	地公告現值有 1400 元，加四成也不會比本次評估的價格高，所以我們這邊評估的金額比加四成還高很多。因為 101 年以後的徵收跟協議價購都採用市價，所以剛剛有講毗鄰分區為河川區，就依據估河川區的價格評估，那河川區價格也比公告現值還高，以上說明。
6	祭祀公業法人 苗栗縣林洪	114.6.20	祭祀公業的同意書因為受限於要開派下員大會，不知道何時可以提交同意書，萬一來不及於規定期限內繳回該如何處理？	若有意願的話煩請先繳回同意書，本所後續於訂約發文時會等各位土地所有權人辦理文件、還有繼承的相關事項或他項權利塗銷的動作，這裡會給 3 個月的辦理時間，以上說明。

壹拾、 結論：

- 一、 本次出席人員所提意見，除經本所農經課及相關單位人員於現場說明、陳述意見書面回覆及寄送會議紀錄參考外，如有未盡事宜，請逕以書面或電話聯絡方式逕洽本所農經課(謝小姐，電話 037-663038#1610)辦理。
- 二、 本次會議經向與會土地所有權人等協議說明後，如土地所有權人因價格未能合致或未到場等原因致協議不成，視為協議不成立，將依法申請徵收；惟會後如有土地所有權人同意前開所定價格讓售者，得於 114 年 7 月 21 日前出具協議價購同意書予本所農經課辦理協議價購事宜，逾期未提出者，基於工程需要，將依土地徵收條例規定辦理後續用地取得作業，土地所有權人如對本次用地取得協議價購案有意見時，亦請於上開日期前，依行政程序法第 105 條規定，以書面提書事實及法律上之意見陳述，不於前述時間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。
- 三、 工程案內徵收補償費如因年度內市價變動幅度調整或跨年度重新查估而有增加，導致徵收補償價格高於本次協議價購價格者，本所將依調整後之徵收補償費，另補足價購款差額。
- 四、 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於公告事項有異議者，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 30 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。

壹拾壹、散會：上午 10 時 30 分
壹拾貳、會議現場照片



