

## 鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程 用地取得土地及地上物協議價購會議紀錄

壹、時間：

民國 112 年 12 月 27 日(星期二)上午 10 時 00 分

貳、地點：

鹿谷鄉公所三樓簡報室

參、主持人及記錄人：

主持人：邱鄉長如平

記錄人：邱志詳

肆、出席單位及人員：

- 一、吳議員瑞芳：吳議員瑞芳、林特助晏生
- 二、南投縣鹿谷鄉民代表會：潘增徽、林智鴻、黃彩霞
- 三、廣興村辦公處：黃筆顯
- 四、秉衡不動產估價師事務所：陳聖昌、王志瑋
- 五、與會貴賓：邱地政士士峰
- 六、本所：本所秘書許妙玲、張家瑋、陳星宇

伍、出席之土地所有權人及利害關係人：

鄭○勤、謝○勳（謝○星代理）、林○璽、林○隆

陸、本公所說明事項：

詳「鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程」用地取得協議會議說明資料。

柒、協議價購價格：

依土地徵收條例第 11 條第 4 項之規定：協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。同條第 5 項之規定：「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」內政部 101 年 02 月 02 日台內地字第 1010085864 號函解釋「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，該市價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。」；故為保障所有權人權益，**本次協議價購金額係委由不動產估價師辦理**。土地改良物，其協議價購之價格參照南投縣政府所訂查估補償標準計算。

捌、所有權人協議價購會議陳述意見(發言內容或書面提供陳述意見書)，及對其意見之回應與處理情形：

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
土地所有權人：(112.12.27 口頭陳述) 林○璽(林○可 代理)  一、簡報第 9 頁「協議價購參考值：25,300~26,100 元/平方公尺」，如果今天願意簽協議價購，是取最高價還是最低價？	1、協議價購金額部分，原則依 10 號道路及 15 號道路 2 個部分區分 2 個協議價購金額，鄉公所針對土地價值部分均以從優從寬的方式盡可能的

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>二、簡報第 15 頁「協議未成則進入徵收程序」部分，萬一徵收價格比協議價格更高，這部分應如何處理？</p> <p>三、針對 411 地號的道路截角，由於現場有高低落差，想請問排水方向是如何規劃？</p> <p>四、有關高度落差部分如何規劃，不然車子經過 10 號道路時萬一開車不慎可能會墜落至鄰地，很危險；另外，如果這次規劃道路時已經加高，之後周邊相鄰道路闢建工程是否也會併同加高？後續會不會造成周邊土地與道路有高低落差，不易通行？</p>	<p>補償給所有權人，期間對於價格有其他疑慮者也可以在期限內以書面方式寄至公所或是現場討論。</p> <p>2、有關徵收價格部分，因徵收價格是要需要經南投縣地價及標準地價評議委員會審議通過後才會確定，所以不敢跟您保證徵收價格會比協議價格更高，不過根據之前 4 號道路徵收案例的經驗，徵收價格會比協議價格略低。</p> <p>3、針對排水部分，原則上在規劃時路旁加設側溝跟集水井，用重力流的方式把水全數導向興產路，避免水淹至西南側。</p> <p>4、高低落差部分，10 號道路這邊會用土方把它加高，在符合道路設計準則下盡可能地把坡度減緩，以符合用路人的人體工學，減少行走的不適感，並於道路周圍設置安全護欄，增加道路通行的安全性。</p>
<p>土地所有權人：(112.12.27 口頭陳述) 鄭○勤</p> <p>一、聽說社教兼社會福利設施案有協議價購，請問於何時協議價購？</p> <p>二、協議價購的選取案例，都是 2 年前案例，由於近年物價上漲，土地價格會跟 2 年前有所不同，這部分是不是可以再請其他估價</p>	<p>1、有關社教兼社會福利設施協議價購時間，係於 110 年 8 月起陸續辦理協議價購及產權移轉登記，迄至 111 年 4 月完成最後 1 位所有權人產權移轉登記。</p> <p>2、本案用地主要是作為道路使用，由於毗鄰住宅區，所以在案例選取的部分盡可能選取與勘估標的性質相近的住宅區土地。另外是否請其他估</p>

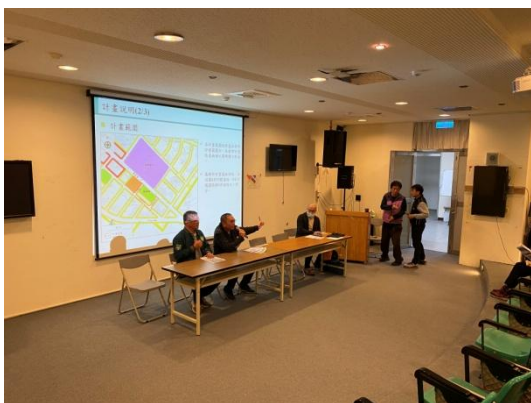
土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>師來估價，不然協議價購價格與市價又有落差。</p>	<p>價師來估價，公所是經過公開招標找到符合資格的估價師來辦理查估等相關作業，也問過同業，這個協議的市價是合理的，其中鹿谷鄉近期有建商在附近地區購地，其主要目的為合併使用，但按照不動產估價技術規則之規定，有合併使用效益之交易原則上是不能採用的，另外價格較高的案例大多位在中正一路、鹿彰路等外圍道路是屬於住宅區，與本案標的性質（道路用地）差異較大。經綜合考量後並依不動產估價技術規則第 97 條規定「公共設施用地及公共設施保留地之估價，……，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。」，爰使本案協議價購金額與附近區位較佳之住宅區價格有落差。</p>

玖、結論

- 1、出席業主所提供意見，除經本所及相關單位人員於現場說明，會議紀錄並將寄送參考外，如尚有不了解者，可以書面或電話(049-2755720 分機 227)洽本公所工務課辦理。
- 2、經協商結果，當日已有部分所有權人繳交協議價購同意書，同意協議價購者，本所將另行通知簽訂買賣契約書，若因價格未能合致或其他原因，致協議不成，或未出席協議者，視為協議不成立。惟會後如所有權人同意前開所訂價格讓售，得於民國 113 年 01 月 15 日前至本公所工務課辦理協議價購事宜，或出具協議價購同意書交予本所，逾期未提出或因價格未能合致與其他原因，尚無同意協議價購者，視為協議不成立，基於工程需要，將依土地徵收條例等法令規定申請徵收事宜。
- 3、本案工程之土地改良物補償清冊已分別供地上物所有權人核對並個別給予應領補償費額，如有不清楚，請洽本所承辦人員邱志詳先生(049-2755720 分機 227)。
- 4、本所已於協議價購會議開會通知單隨文檢附「鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程」用地取得協議會議說明資料、秉衡不動產估價師事務所「協議價購市價評估依據說明」及陳述意見書空白表，如對本會議紀錄或有其他陳述意見時，請於民國 113 年 1 月 17 日前，按行政程序法第 105 條規定，以書面向本公所提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述者，逾期視為放棄陳述意見之機會。

壹拾、散會：上午 10 時 35 分。

壹拾壹、會議現場照片



# 鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程

## 協議價購會議簽到簿

1. 事由：說明鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程之興辦事業概況協議價購市價評估依據與綜合參考相關資訊，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

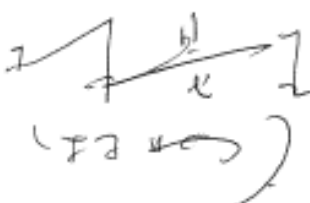
2. 時間：112 年 12 月 <sup>21</sup> 日(三)上午 10 時 00 分。

3. 地點：鹿谷鄉公所 3 樓簡報室。

4. 主持人：邵如平 記錄：邵志祥

### 5. 出席單位及人員

姓名	簽名	備註
南投縣政府		
內政部國土管理署中區都市基礎工程分署		
南投縣鹿谷鄉民代表會	林智濤	黃新爵

南投縣鹿谷鄉民代表 會		
廣興村辦公處	黃華政	
乘街不動產估價師事 務所	傅融昌 王志璋	
與會貴賓 吳瑞芳 謝員昭 地政士	 (印)  邱十峰	
本所	許玲玲  陳錫	張家萍

鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程

協議價購土地所有權人簽到簿

姓名	地址	簽名處
林成發	南投縣鹿谷鄉廣興村 9 鄰中正 1 路 206 號	
陳高時	台北市中山區大直里 15 鄰北安路 579 號 2 樓	鄭住勤
鄭住勤	彰化縣北斗鎮西德里舜耕路 1-12 號	
謝孟勳	台中市豐原區南村里水源路 460 號	謝孟勳代
許永木	南投縣鹿谷鄉廣興村興產路 89 之 13 號	
盧妙智	台中市北區文莊里 21 鄰英士路 52 號 7 樓之 2	
盧光亮	台中市北區文莊里 21 鄰英士路 52 號 7 樓之 2	
盧隆溢	南投縣鹿谷鄉廣興村興產路 106-1 號	
葉婕妤	南投縣鹿谷鄉廣興村中寮路 31 之 30 號	
許宗興	南投縣鹿谷鄉廣興村興產路 95-22 號	
辜建立	南投縣鹿谷鄉內湖村 1 鄰坪峰巷 2 之 1 號	
辜建成	南投縣竹山鎮竹園里 10 鄰前山路 1 段 98 巷 25 弄 86 號	
辜秀惠	南投縣鹿谷鄉廣興村 11 鄰興產路 107 號	
辜麗惠	南投縣竹山鎮桂林里 13 鄰中正二巷 6 號	
辜碧惠	台中市南區樹義里 36 鄰復興路 1 段 129 號	
林裕翔	台中西屯區福和里 13 鄰福安 5 街 25 巷 22 號	

林鎮富	台中西屯區福和里13鄰福安5街25巷22號	
林冠璋	台中西屯區福和里13鄰福安5街25巷22號	
林俐君	台中市北屯區和平里31鄰東山路1段503巷36弄1號	
林錦民	南投縣鹿谷鄉廣興村10鄰中正一路106號	
林演璽	南投縣鹿谷鄉廣興村中正一路136號	林演璽
林志隆	南投縣鹿谷鄉廣興村中正一路177號	林志隆

利害關係人