

臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案 協議價購會議紀錄

一、開會時間：

- (一) 109 年 4 月 15 日 (星期三) 上午 9 時 00 分、下午 1 時 30 分(第一、二場次)
- (二) 109 年 4 月 16 日 (星期四) 上午 9 時 00 分、下午 1 時 30 分(第三、四場次)
- (三) 109 年 4 月 17 日 (星期五) 上午 9 時 00 分、下午 1 時 30 分(第五、六場次)

二、開會地點：臺南市善化區文康育樂中心

三、主持人：本府地政局陳主任秘書顯道

記錄：簡鈺健

四、出席單位及人員：詳如簽到簿 (略)

五、說明事項：

臺南市政府(以下簡稱本府)為因應臺南科學工業園區產業及地區發展，興闢必要性公共設施用地，整備特定區防救災系統，提供就業人口之生活服務需求及公共設施，以滿足地區發展需求，擬辦理臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區區段徵收，並依法令規定應先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物等。本府擬與案內所有權人協議以價購方式取得區段徵收範圍內土地及土地改良物，詳細之區段徵收範圍圖已張貼於會場，相關價購說明資料業以 109 年 3 月 26 日府地徵字第 1090355884A 號、109 年 3 月 26 日府地徵字第 1090355884B 號、109 年 3 月 26 日府地徵字第 1090355884C 號、109 年 3 月 26 日府地徵字第 1090355884D 號、109 年 3 月 26 日府地徵字第 1090355884E 號、109 年 3 月 26 日府地徵字第 1090355884F 號開會通知單寄送予臺端，如所有權人願意以其他方式提供建設所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。感謝臺端能於百忙之中抽空參加本次協議會議，本次協議價購會議將先說明協議價購流程以及相關規定，如所有權人對於簡報或對協議內容有任何意見，歡迎於會中提出，本府將為您詳盡說明。

如所有權人願意以協議方式提供本案所需土地或土地改良物請於協議價購會議現場參與協議，或於 109 年 4 月 24 日前將協議價購同意書送交本府地

政局區段徵收科。如所有權人拒絕參與協議或經協議未能成立，基於建設需要將依土地徵收條例規定申請區段徵收，辦理區段徵收之相關補償規定及處理程序，除協議價購說明資料中有說明外，本府也將另外召開區段徵收公聽會說明。如所有權人對協議價購及區段徵收有任何意見時，歡迎於會中提出或得於 109 年 4 月 24 日前，以書面提出事實及法律上之意見陳述，本府將會為您答覆；依行政程序法第 102 條、第 105 條規定，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

六、所有權人意見陳述及回覆：

(一) 民國 109 年 4 月 15 日(第一場次)：

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
1	潘○南 潘○慈 潘○倫	<p>依據 109 年 3 月 26 日台南市地政局區段徵收科發文台南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案協議價購，公告現值 8,700(元/㎡)，協議價購單價為 12,200(元/㎡)，倍數 1.402 倍，而善化段 2377-2，2377-3 地號共 2 筆，公告現值 12,400(元/㎡)，卻協議價購單價才 13,400(元/㎡)，倍數僅 1.08 倍，如此地形方正，高公告現值臨 30 米路，附近有實驗高中，如此地點條件，協議價購單價居然嚴重偏低，強烈要求承辦單位應立即調整協議價購單價至為 17,384(元/㎡)才合理。請問：</p> <p>1、你們的基準點換算方法請公布。</p> <p>2、善化段 2377-2，2377-3 公告</p>	<p>1、按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。二者立法目的、作業依據、估價方式皆不同，</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>這麼高為什麼會協議價購這麼低，應合理調整。</p> <p>3、2377-2 及 2377-3 公告現值 107 年 9,200，108 年公告現值 12,400 是否調到舊的資料。</p> <p>4、公告 12,400 大約只有 0.5 公頃，只有五位地主是否有歧視，敵意少數人。(節錄)</p>	<p>亦即各土地協議價購價格與公告土地現值間並無一定倍數之差距。</p> <p>2、本案經不動產估價師依不動產估價技術規則第 12 條之規定蒐集同一供需圈內，與旨揭土地價格日期相近、屬正常價格，且為臨接 15 公尺寬以上道路之農業區案例，價格約為 10,000 元~14,000 元/m²，故旨揭土地之評估單價 13,400 元/m²，尚屬妥適。臺端所陳「協議價購單價嚴重偏低不合理」部分實有誤解。</p> <p>3、協議價購係徵收之先行程序，為雙方合意下之行為，依土地徵收條例第 11 條規定，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。又依據土地徵收條例第 30 條及第 44 條規定，配地時係以徵收當期之市價計算其應領之權利價值，該徵收市價亦將委由專業不動產估價師進行查估後，提交本市地價評議委員會評定之。目前僅為協</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>議價購會議階段，區段徵收計畫書尚未公告，故尚無徵收價格，亦未計算個人權利價值，自未使臺端配地面積短少，併予說明。</p>
2	王○力 李○村	<p>一、協議價購之價格標準，有失公正，顯然偏低。說明：</p> <p>(一)據鈞府說明資料第3頁：價格由鈞府委託不動產估價師針對區段徵收前土地協議價購價格查估之成果。一則未出示查估報告，以昭公信。再者，一般皆知，不動產估價師之查估方法不同價格即有差異及于同的不動產估價師其估價價格落差亦會很大，從而鈞府委託估價實未作避嫌措失，落人口實。</p> <p>(二)本件陳述人所有之善化段2267號土地，109年公告現值為10,700元/m²，位於20米大道旁，為新市到善化的交通要道，且附近有南科並近鄰善化市區，鈞府查估價格經換算為13,400元/m²約公告現值的1.25倍，顯然偏低。</p> <p>二、陳述人土地因地勢低窪，早年曾填土約3公尺高，以利耕作，改良成本數十萬元，卻未補償。</p>	<p>1、土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案所稱市價，為市場正常交易價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行評估作業，蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素，評定各宗土地適當之協議價購價格。且依土地徵收補償市價查估辦法第7條其他特殊交易、第8條實例狀況等規定由估價人員掌握之修正數進行量化調整，無法有效掌握及量化調整即不採用。此外，對於都市計畫預計以區段徵收等整體開發方式開發地區，因預期開發效益等因素</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>三、本件徵收案，陳述人希望鈞府改發抵價地及並能原地保留方向辦理。</p>	<p>致區內實例價格明顯偏高者，宜依上開規定參考鄰近相同使用分區且無預計辦理整體開發區域之實例，予以修正調整。即參考之買賣交易實例，仍需避免採用受期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。</p> <p>2、關於查估報告部分，區段徵收範圍內之各地號市價涉及個人資料保護法，故無法提供。</p> <p>3、本案經不動產估價師依不動產估價技術規則第12條之規定蒐集同一供需圈內，與旨揭土地價格日期相近、屬正常價格，且為臨接15公尺寬以上道路之農業區案例價格約為10,000元~14,000元/m²，故臺端所有土地之評估單價13,400元/m²尚屬妥適。</p> <p>4、有關填土部分，依平均地權條例施行細則第12條規定：「土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明。」。實務上，按照目前各縣市查估相關規定，若無書面證明文件，無法進行相關認定，礙難依土地徵收條例第 32 條規定給予補償。</p> <p>5、協議價購係徵收之先行程序，為雙方合意下之行為，依土地徵收條例第 11 條規定，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。再依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則，如區段徵收範圍內有合法建物時，可於區段徵收公告一個月內提出申請原位置保留，後續本府將視實際情形另依土地徵收條例第 47 條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點，再依上開作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查，但有妨礙都市計畫或區段徵收者，</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			原則均須拆除。
3	李○村	1、價格偏低 2、保留問題 3、開發分配比例土地偏低	1、土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案所稱市價，為市場正常交易價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行評估作業，蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素，評定各宗土地適當之協議價購價格。且依土地徵收補償市價查估辦法第 7 條其他特殊交易、第 8 條實例狀況等規定由估價人員掌握之修正數進行量化調整，無法有效掌握及量化調整即不採用。此外，對於都市計畫預計以區段徵收等整體開發方式開發地區，因預期開發效益等因素致區內實例價格明顯偏高者，宜依上開規定參考鄰近相同使用分區且無預計辦理整體開發區域之實例，予以修正調整。即參考之買賣交易實例，仍

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>需避免採用受期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。</p> <p>2、依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則，如區段徵收範圍內有合法建物時，可於區段徵收公告一個月內提出申請原位置保留，後續本府將視實際情形另依土地徵收條例第 47 條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點，再依上開作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查，但有妨礙都市計畫或區段徵收者，原則均須拆除。</p> <p>3、依平均地權條例第 54 條及土地徵收條例第 39 條規定，施行區段徵收時，抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。而本案於 108 年 12 月 17 日經內政部核准之抵價地比例為曾經農地重劃區為</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>50%，未經農地重劃區為43%，並未偏低。另依據土地徵收條例施行細則第40條規定，抵價地發還比例因土地所有權人領取現金補償或選擇高價位土地較多者，致實際發給面積比例降低。換言之，原則上選擇分配之街廓價值越高者，配回之面積相對越少，故預計發還土地所有人之抵價地比例，係指全區平均發還比例。</p>
4	王○才	<p>本人祖先有留下一塊地約一甲多內有五個地號，但區段徵收後申請分地時是否可以申請五塊地分在一起。</p>	<p>本案倘順利於109年下半年完成徵收作業，將儘速開始本區的公共工程，預計於112年接續辦理區段徵收後分配街廓規劃、地價評議及權利價值計算，另擬訂「抽籤暨配地作業要點」，並製作說明書，內容會詳載抽籤配地流程及注意事項、合併分配申請時間及方式、各街廓最小分配權利價值及本案土地使用分區管制等資訊，供土地所有權人參考，也會在抽籤配地前召開說明會詳盡說明。進行抽籤暨配地作業前，將先行通知土地所有權人申請合併分配。</p>

(二) 民國 109 年 4 月 15 日(第二場次)：

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
1	林○堂	原先道路往北移，使徵收減少。	<p>1、 本案區段徵收範圍係依據 107 年 4 月 17 日內政部都市計畫委員會第 920 次會議審議通過及 108 年 7 月 16 日第 949 次會議審議通過之「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區主要計畫案」內容辦理。</p> <p>2、 查目加溜灣大道台 19 甲以西部份於 107 年 4 月 17 日審議通過之內容，係配合人民陳情意見將該路段北移緊鄰現有農路，該路段之計畫寬度仍維持 25~29M，並未更動。惟實際徵收面積仍應以地籍測量後地籍圖為準。</p>

(三) 民國 109 年 4 月 16 日(第三場次)：

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
1	陳○吉	一、三七五租約源民國 38 年，轉型正義年代徵收當推動修法廢除不符合時代需求的法令，土地多已繼承、贈與、移轉，地主與佃農均互不相識，三七五減租條例、	1、訂有耕地三七五租約之土地應依土地徵收條例第 41 條規定：「土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>台灣省私有耕地租用辦法，本係政府強勢行政作為導致，不應契約中由乙方負責，請甲方出面或協議公所，或調解委員會等介入協處後附卷。如何分配？如何付款？均請甲方擬具意見，一併協調。</p> <p>二、地上物查估，佃農所有，未受邀亦會引發嗣後糾紛。</p> <p>三、受益費並無書面說明。</p>	<p>登記者，除第 42 條另有規定外，直轄市或縣(市)主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣(市)主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣(市)主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。」辦理。</p> <p>2、地上物補償對象之認定依內政部頒訂之「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」規定辦理，如屬農作改良物補償費，訂有耕地三七五租約者，由承租人領取；非訂有耕地三七五租約者，由實際使用人或耕作人領取；又未能查明實際使用人或耕作人，由土地所有權人領取。</p> <p>3、本案區段徵收工程並無課徵工程受益費。</p>
2	許○貞	<p>一、申請複查暨召開現有住戶建築物查估說明。</p> <p>二、無契約代耕代作、農機、農具、收成物之申報方式。</p>	<p>本次所有權人所提地上物申請複查等事宜，本府將錄案並委請查估人員另行安排時程進行複查並與所有權人說明。</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>三、希望地政人員現場配合說明。</p> <p>四、要求有關局處首長至現場說明。</p>	
3	高○香	<p>1、徵收議價以有徵收為由不合理，不是地主意願以 43% 估價不合理，應以 50% 為估價。</p> <p>2、不應以 85 年的公告價值來算 108 年公告地價以提高，應重新估價。</p> <p>3、依據 109 年 3 月 26 日臺南市地政局區段徵收科發文臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案協議價購，公告現值 8,700(元/m²)，協議價購單價為 12,200(元/m²)，倍數 1.402 倍，而善化段 2377-4,2377-6 地號共 2 筆，公告現值 12,400(元/m²)，卻協議價購單價才 13,400(元/m²)，倍數僅 1.08 倍，如此地形方正，高公告現值臨 30 米路，附近有實驗高中，如此地點條件，協議價購單價居然嚴重偏低估，強烈要求承辦單位應立即調整協議價購單價至為 17,384(元/m²) 才合理。請問：1、你們的基準</p>	<p>1、依平均地權條例第 54 條及土地徵收條例第 39 條規定，施行區段徵收時，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。但不得少於 40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。而本案於 108 年 12 月 17 日經內政部核准之抵價地比例為「曾經農地重劃區為 50%，未經農地重劃區為 43%」。</p> <p>2、按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>點換算方法請公布，2、善化段 2377-4，2377-6 公告這麼高為什麼會協議價購這麼低，應合理調整。(節錄)</p>	<p>購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。二者立法目的、作業依據、估價方式皆不同，亦即各土地協議價購價格與公告土地現值間並無一定倍數之差距。</p> <p>3、本案經不動產估價師依不動產估價技術規則第 12 條之規定蒐集同一供需圈內，與旨揭土地價格日期相近、屬正常價格，且為臨接 15 公尺寬以上道路之農業區案例，價格約為 10,000 元~14,000 元/m²，故旨揭土地之評估單價 13,400 元/m²，尚屬妥適。</p>
4	梁○章	<p>土地在大順路六路，現政府已經道路使用大約 30 年，如以農地價格徵收是否合理，而且使用至少 30 年以上，從未向政府收取租金。</p>	<p>本案係委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」之規定，並參酌「土地徵收補償市價查估辦法」之精神進行估價，依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 5 款之規定：「區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但</p>

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。」；考量台端土地道路用地屬公共設施保留地，故以毗鄰之區段徵收範圍內農業區價格評估，應屬妥適。

(四) 民國 109 年 4 月 16 日(第四場次)：

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
1	陳○九	1、希望農路跟目加溜灣大道一併規劃設計，並考慮安全。不要規劃單行道。 2、施工期間，要保持水電無虞。	1、經查目加溜灣大道台 19 甲以西部份，於都市計畫階段，已配合人民陳情意見將該路段北移緊鄰現有農路，未來道路工程亦將把該農路納入考量，併同整體規劃。 2、徵收範圍內有私設電桿者一定要至台電公司申請廢電或是遷移，俾利工程後續規劃。

(五) 民國 109 年 4 月 17 日(第五場次)：無。

(六) 民國 109 年 4 月 17 日(第六場次)：

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
1	蘇○龍	請問區段徵收土地的分配。	本案倘順利於 109 年下半年完成徵收作業，將儘速開始本區的公共工程，預計於 112 年接續辦理區段徵收後分配街廓規劃、地價評議及

發言 順序	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			權利價值計算，另擬訂「抽籤暨配地作業要點」，並製作說明書，內容會詳載抽籤配地流程及注意事項、合併分配申請時間及方式、各街廓最小分配權利價值及本案土地使用分區管制等資訊，供土地所有權人參考，也會在抽籤配地前召開說明會詳盡說明。

七、所有權人書面意見及回覆：

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
陳○松	目前中央政府為疫情不斷的擴大，建議人民盡量不要外出或參與聚會，全民應與配合，本人建議暫緩開會討論，等疫情緩和再行討論。(節錄)	<p>1、 本次協議價購作業為區段徵收法定程序的一環，係按土地徵收條例第11條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。</p> <p>2、 在防疫期間，配合政府防疫措施，為控制會議人數，已將協議價購會議增開至6場，加大室內座位距離，並呼籲出席人員配合量體溫、進入會場全程配戴口罩、以維護自己和他人的健康；會議期間亦全程線上直播，以供民眾完整訊息。後續召開區段徵</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		收公聽會，說明相關補償規定及處理程序，本府亦將視疫情狀況考量會議召開形式。
林○祺	去年曾請人安裝一座地下水井，耗費約三萬元，本次補償含遷移費 23,300 元，個人覺得金額偏低。	有關地下水井查估補償，係依據臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準核定補償費用。
王○川	關於水利設施補償辦法，無申請合法水權登記僅以 50% 計算，但地下水井(水泵)年代已久，南科進入後，善化地區有做地下水限制，能做合法水權登記，應該都為財團公司等以計畫申請，一般個人散戶似乎無法申請也未看過有相關補充申請辦法，是否相關單位可作說明。	<ol style="list-style-type: none"> 1、地下水井係依據臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準核給補償費用。 2、按水利法第 47 條之 1 明定「中央主管機關為防止某一地區地下水超抽致影響地下水資源永續利用、海水入侵或地層下陷，得劃定地下水管制區，限制或禁止地下水之開發」。本市善化區屬經濟部水利署公告在案之第二級地下水管制區，鑿井引水等皆應依「地下水管制辦法」規定辦理，詳情請洽本府水利局或上官網查詢、下載書件。
何○珊、何○儀、何○達、何○輝	1、地號 3279-1 臨大馬路邊，比一般三米、四米農路還大約十米路，爭取土地價格(權利價值)要跟文昌路 107 巷差不多。	1、公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>2、善化段 2861-1、2862-2、2862-6、2862-7 地號地價與公告現值上漲幅度再多三分之一，是否可以提高至 16,500(元/m²)。</p>	<p>之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。</p> <p>2、土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，本案係經不動產估價師依不動產估價技術規則第 12 條之規定蒐集同一供需圈內，與旨揭土地價格日期相近、屬正常價格者；查善化段 3279-1 地號現況臨接約 6 公尺寬之中正路 223 巷巷道，其道路服務水準與文昌路 107 巷即南 137 線差異甚大，而本案已於臨路條件中考量與其臨接農路、巷道土地之差異，所評估應屬妥適。另查善化段 2861-1、2862-2、2862-6、2862-7 地號等</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		地屬公共設施保留地，所評價格尚屬妥適。
梁○裕	<p>1、善化和新市調整比例不一，十年前的公告地價和現在調整差很多，希望能照比例調整，另領地可以調多點48%。</p> <p>2、本人土地善化段 2377-7 地號，目前公告現值為每平方公尺 12,400 元，經貴府本次評定協議價購地價為每平方公尺 13,400 元，實屬不合情理，異議理由如下：</p> <p>1.本土地已辦竣農地重劃，且直接面臨台 19 號省道，而對面土地並未辦過重劃，公告現值僅為每平方公尺 10,400 元，卻與本土地一樣評定為每平方公尺 13,400 元，完全未將政府昭告於民的土地價值公信力指標(即公告現值)及政府辦理之重劃效益納入評定因素，令人民日後如何再敢信任政府施政作為。</p> <p>2.據會場估價人員表示，評估價格係以市價買賣為主要參考依據，而本地區自從政府公告都市計畫籌辦區段徵收以來，民間土地交易價格便依公告現值為基準，且已行之多年。本次評估地價結果事實上並未忠誠反應此市場交易現狀；以公告現值為 8,700 元者為例，評定為</p>	<p>1、依平均地權條例第 54 條及土地徵收條例第 39 條規定，施行區段徵收時，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。但不得少於 40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。而本案業於 108 年 12 月 17 日經內政部核准抵價地比例為曾經農地重劃區為 50%，未經農地重劃區為 43%。</p> <p>2、按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>12,200 元，達 1.4 倍多公告現值 6,000 元者，評定為 8,000 元，亦有 1.33 倍多，而本筆土地卻僅有 1.08 倍 (13,400/12,400)，完全不能相比較。事實上本筆土地於 108 年 1 月購買時高達每坪 95,000 元，遠高於當時公告現值 6,000 及 8,700 元之土地行情(每坪約 55,000~65,000 元)。由此相較結果得知，顯然本次評定價格已脫離市場交易真實狀況，更與原本要反映市價的初衷背道而馳，令人無法信服依市價估價之說法。</p> <p>3 本次評定價格雖未成立協議徵收，但日後區段徵收時仍將以此價位為基礎，計算發還抵價地之權利價值，因此將來也會直接影響地主分回土地面積數量，事關區段徵收地主權益甚鉅，懇請貴府主持正義，讓估價能正確反應市場行情，將公告現值納入估價考量，以維公平原則，切勿斷然犧牲少數地主權利。</p>	<p>公告土地現值無涉。</p> <p>3、土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案所稱市價，為市場正常交易價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行評估作業，蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素，評定各宗土地適當之協議價購價格。且依土地徵收補償市價查估辦法第 7 條其他特殊交易、第 8 條實例狀況等規定由估價人員掌握之修正數進行量化調整，無法有效掌握及量化調整即不採用。即參考之買賣交易實例，仍需避免採用受期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。臺端所有土地係位於本次區段徵收範圍內之土地，其交易屬不動產估價技術規則第 23 條規定之特殊交易情形(期待因素、人為哄</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>抬等)，隱含未來變更為住宅區之價值，考量本案協議價購係以開發完成前之「農業區」土地作為評估之標的，故不予採用區段徵收範圍內之買賣實例作為本案協議價購價格之參考。</p> <p>4、協議價購係徵收之先行程序，為雙方合意下之行為，依土地徵收條例第11條規定，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。又依據土地徵收條例第30條及第44條規定，配地時係以徵收當期之市價計算其應領之權利價值，該徵收市價亦將委由專業不動產估價師進行查估後，提交本市地價評議委員會評定之。目前僅為協議價購會議階段，區段徵收計畫書尚未公告，故尚無徵收價格，亦尚未計算個人權利價值。</p>
台灣糖業股份有限公司	<p>1、依法得徵收之土地，本公司得以協議價購方式辦理，惟參與與否，尚需依內規提報董事會核定後方能確定。</p> <p>2、主管機關(內政部)核准徵收計畫書前，如本公司已提供</p>	<p>為不延宕本案開發期程，仍請貴公司於109年6月30日本府報送區段徵收計畫書前，提供協議價購同意書等相關資料。</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	協議價購同意書或契約書，請貴府仍採協議價購方式取得。	
黃○婷	其他人所持有土地為三米路，協議價單價為 8,000(元/m ²)，地號 3191-0 為六米路，為何協議單價一樣，沒有比較高？	<p>土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案協議價購價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素後評定之，並經本市協議價購價格審查會議審查通過，先予敘明。</p> <p>查善化段 3191 地號土地現況所臨係屬 3 米路，評估價格為 8,000 元/m²，與同一地價區段內臨接 3 米路之宗地所評價格相當，應屬妥適。臺端所述之 6 米係包含農田水利會之溝渠，實有誤解。</p>
唐○宏	<p>1、新市區三舍段 33-2 地號公告現值 6048 元/m²，新市區三舍段 33-4 地號公告現值 10600 元/m²，管理者為臺南市政府地政局。</p> <p>2、公告地價差價大，對市政府地政局及租賃人權益，已口述告知，再行複查判讀。</p>	按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。</p>
胡○萍	<p>台南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案協議價購，公告現值 8,700(元/m²)，協議價購單價為 12,200(元/m²)，倍數 1.402 倍，而善化段 2377-4，2377-6 地號共 2 筆，公告現值 12,400(元/m²)，卻協議價購單價才 13,400(元/m²)，倍數僅 1.08 倍，如此地形方正，高公告現值臨 30 米路，附近有實驗高中，如此地點條件，協議價購單價居然嚴重偏低估，強烈要求承辦單位應立即調整協議價購單價至為 17,384(元/m²)才合理。請問：1.你們的基準點換算方法請公布，2.善化段 2377-4，2377-6 公告這麼高為什麼會協議價購這麼低，應合理調整。(節錄)</p>	<p>1、按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。二者立法目的、作業依據、估價方式皆不同，亦即各土地協議價購價格與公告土地現值間並無一定倍數之差距。</p> <p>2、本案經不動產估價師依</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>不動產估價技術規則第 12 條之規定蒐集同一供需圈內，與旨揭土地價格日期相近、屬正常價格，且為臨接 15 公尺寬以上道路之農業區案例，價格約為 10,000 元~14,000 元/m²，故善化段 2377-4，2377-6 之評估單價 13,400 元/m²，尚屬妥適。</p>
王○良	<p>1、農地為何要繳地價稅，本地主 82 年就建，房屋稅和營業房屋稅都有繳納。</p> <p>2、本工廠為什麼沒有營業損失補償。</p> <p>3、為配合區段徵收工廠已停止營業和戶口遷移，今年應該房屋稅減免。</p>	<p>1、作農業使用的農業用地，依規定課徵田賦，因田賦目前停徵，因此等同免徵地價稅。但農業用地未作農業使用者，實際未作農業使用部分應改課地價稅。</p> <p>2、依據土地徵收條例第 33 條規定，土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。現僅為協議價購階段，於後續徵收階段，將依內政部「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」規定補償營業損失。</p> <p>3、依房屋稅條例規定，房屋稅之納稅義務人為房屋所有人。本案倘因區段徵收而有產權移轉，則依日</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		數比例分擔。
蘇○柱	<p>1、首先感謝貴府為公共利益，促進大臺南繁榮發展，盡心盡力。但民不了解「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」執行之必要性，請貴府說明。</p> <p>2、民收到貴府郵寄資料顯示本次協議價購單價為每平方公尺 8 仟元(相當於每坪約 2 萬 6 仟餘元)，然而民做市價訪查(詳參附件 1)，民有以下疑問請貴府說明：</p> <p>(1) 民以為現在臺灣網路科技發達，但上內政部網頁作交易實價查詢，卻一無所獲，請貴府說明原因。</p> <p>(2) 民另尋 591、HouseInfo 等等平台查詢，有多筆資料顯示該區域土地市價每坪約 7 萬至 8 萬餘元不等，遠超出本次協議價購單價數倍之多，請貴府說明評估之市價的參考資料及依據。</p> <p>(3) 民認為協議價購單價應為每平方公尺 2 萬元以上(請參附件 1)，請問貴府是否有商談協議價購單價之可能性。(節錄)</p>	<p>1、107 年 10 月、11 月召開之事業計畫公聽會及本次會議通知單皆有說明，本府為因應臺南科學工業園區產業及地區發展，興闢必要性公共設施用地，整備特定區防救災系統，提供就業人口之生活服務需求及公共設施，以滿足地區發展需求，爰辦理臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案。</p> <p>2、查內政部不動產交易實價查詢服務網確可查得區內買賣實例，查詢時請留意價格種類之勾選。</p> <p>3、臺端所呈之代售實例多為位於本次區段徵收範圍內之土地，其買賣係為不動產估價技術規則第 23 條規定之特殊交易情形(期待因素、人為哄抬等)，隱含未來變更為住宅區之價值，考量本案協議價購係以開發完成前之「農業區」土地作為評估之標的，故不予採用區段徵收範圍內之買賣實例，作為本案協議價購價格之參考。</p> <p>4、土地價格隨市場交易狀</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案協議價購價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素後評定之，並經本市協議價購價格審查會議審查通過，市府即以審查通過之價格與臺端以協議方式辦理協議價購。</p>
蘇○粥	<p>1、本件陳述人所有之善化段 3443 號土地，109 年公告現值為 6,000 元/m²，位近於善化市區，屬重劃區農地，因鈞府開發規劃為南科生活機能特定區，鄰近土地所有權人早有耳聞，故大部分均採待價而估，未做買賣，因之查估鑑價，實已失準，鈞府查估價格經換算為 8,000 元/m²約公告現值的 1.3 倍，顯然偏低。</p> <p>2、鈞府也如期開過協議價購會議，聽取地主意見，諒也明白所訂價購之價格標準顯然偏低，背離民心。徵收價購政策，實犧牲地主權</p>	<p>1、按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>益，令人無法接受。</p> <p>3、陳述人上開土地因地勢低窪，為利耕作，早年曾施以填土約 2 尺高，卻漏未查估補償。地上作物及水泥涵管查估價格實均偏低。(節錄)</p> <p>4、本件徵收案，陳述人希望鈞府改發抵償地及並能配合妻子位於鄰地善化段 3444 及 3445 號房地原地保留方向辦理。</p>	<p>則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。</p> <p>2、土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案協議價購價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素後評定之，並經本市協議價購價格審查會議審查通過，尚屬合理。</p> <p>3、有關填土部分，依平均地權條例施行細則第 12 條規定：「土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明。」。實務上，按照目前各縣市查估相關規定，若無書面證明文件，無法進行相關認定，礙難依土地徵收條例第 32 條規定給予補</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>償。</p> <p>4、依區段徵收實施辦法第28條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則，如區段徵收範圍內有合法建物時，可於區段徵收公告一個月內提出申請原位置保留，後續本府將視實際情形另依土地徵收條例第47條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點，再依上開作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查，但有妨礙都市計畫或區段徵收者，原則均須拆除。</p>
王○玲	<p>1、本件陳述人所有之善化段3444號及3445土地，屬重劃區農地，位近於善化市區，陳述人早年即已合法申請興建農舍，鈞府委請查估價格，顯然偏低。</p> <p>2、鈞府也如期開過協議價購會議，聽取地主意見，諒也明白所訂價購之價格標準顯然偏低，背離民心。徵收價購政策，實犧牲地主權益，令人無法接受。</p> <p>3、善化段963建號部分查估疑義…土地因地勢低窪，為</p>	<p>1、土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案協議價購價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素後評定之，並經本市協議價購價格審查會議審查通過，尚屬</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>利耕作，早年曾施以填土約 2 尺高，卻漏未查估補償。地上作物查估價格實均偏低。(節錄)</p> <p>4、本件徵收案，陳述人希望鈞府改發抵價地及並能配合配偶蘇○弼位於鄰地善化段 3443 土地原地保留方向辦理，以符經濟效益。</p>	<p>合理。</p> <p>2、有關填土部分，依平均地權條例施行細則第 12 條規定：「土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明。」。實務上，按照目前各縣市查估相關規定，若無書面證明文件，無法進行相關認定，礙難依土地徵收條例第 32 條規定給予補償。</p> <p>3、依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則，如區段徵收範圍內有合法建物時，可於區段徵收公告一個月內提出申請原位置保留，後續本府將視實際情形另依土地徵收條例第 47 條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點，再依上開作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查，但有妨礙都市計畫或區段徵</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		收者，原則均須拆除。
李○龍	<p>善化和新市調整比例不一，十年前的公告地價和現在調整差很多，希望能照比例調整，另領地可以調多點 48%。</p> <p>陳情人土地三舍段 43-3、43-4、43-13 地號及善化段 2268、2268-1、2267 地號土地，經貴府本次評定協議價購地價為 12,700 元/m²，實屬不合情理，異議理由如下：</p> <p>1、本土地直接面臨台 19 號省道與西拉雅大道三角窗地帶，而對面與本土地區位條件相當之土地卻評定為 13,400 元/m²，不符合公平原則。</p> <p>2、據會場估價人員表示，評估價格係以市價買賣為主要參考依據，而本地區自從政府公告都市計畫籌辦區段徵收以來，民間土地交易價格便依公告現值為基準，且已行之多年。本次評估地價結果事實上並未忠誠反應此市場交易現狀；以公告現值為 8,700 元者為例，評定為 12,200 元，達 1.4 倍多，公告現值 6,000 元者，評定為 8000 元，亦有 1.33 倍多。由此相較結果得知，顯然本次評定價格已脫離市</p>	<p>1、依平均地權條例第 54 條及土地徵收條例第 39 條規定，施行區段徵收時，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。但不得少於 40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。本案業於 108 年 12 月 17 日經內政部核准之抵價地比例為曾經農地重劃區為 50%，未經農地重劃區為 43%。</p> <p>2、按平均地權條例第 46 條及土地稅法等相關規定，公告土地現值係作為買賣、繼承等土地所有權移轉時，申報移轉現值之參考，並作為政府課徵土地增值稅、遺產稅之計算依據；而土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正後即非採公告現值方式辦理協議價購或徵收補償作業，本案所提協議價購價格，係基於用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價，尚與公告土地現值無涉。</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>場交易真實狀況，更與原本要反映市價的初衷背道而馳，令人無法信服依市價估價之說法。</p> <p>3、 本次評定價格雖未成立協議徵收，但日後區段徵收時仍將以此價位為基礎，計算發還抵價地之權利價值，因此將來也會直接影響地主分回土地面積數量，事關區段徵收地主權益甚鉅，懇請貴府主持正義，讓估價能正確反應市場行情，將公告現值納入估價考量，以維公平原則，切勿斷然犧牲少數地主權利。</p>	<p>3、 土地價格隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異，而本案協議價購價格，係由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之行情，比較、分析並調整標的間交易日期、交易情況、區域、個別條件等因素後評定之，並經本市協議價購價格審查會議審查通過，先予敘明。查與本案價格日期相近、屬正常價格，且為臨接 15 公尺寬以上道路之農業區案例價格約為 10,000 元~14,000 元/m²，並考量三舍段 43-3、43-4、43-13 地號之宗地條件與善化段 2268 地號等略有差異，故其評估單價分別為 12,700 元/m²及 13,400 元/m²，尚屬合理。</p> <p>4、 協議價購係徵收之先行程序，為雙方合意下之行為，依土地徵收條例第 11 條規定，未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例</p>

所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>申請徵收。又依據土地徵收條例第30條及第44條規定，配地時係以徵收當期之市價計算其應領之權利價值，該徵收市價亦將委由專業不動產估價師進行查估後，提交本市地價評議委員會評定之。目前僅為協議價購會議階段，區段徵收計畫書尚未公告，故尚無徵收價格，亦尚未計算個人權利價值。</p>
林○俊	<p>豐璋牧場有土地改良之事實，因30年前無書面資料，買賣都是口頭交易，對於填土工程未補助有異議。(節錄)</p>	<p>關於填土部分，依平均地權條例施行細則第12條規定：「土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明。」。實務上，按照目前各縣市查估相關規定，若無書面證明文件，無法進行相關認定，礙難依土地徵收條例第32條規定給予補償。</p>

八、會議結論

- (一) 感謝各位所有權人撥冗出席本次協議價購會議，所有權人於會上陳述之意見，本府均會將處理情形列入會議紀錄，後續並將會議紀錄函送各所有權人。所有權人於會後以書面陳述之意見，本府處理情形將個別以函文回覆。本次會議未到場或會後願意參與協議價購之所有權人，請於109年4月24日前

向本府地政局區段徵收科提出，本府另行通知簽訂買賣契約書。如拒絕參加協議價購或經協議未成立，為利本案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，本府預計 109 年 5 月下旬召開區段徵收公聽會，說明相關補償規定及處理程序。

- (二) 各位所有權人如對本府此次辦理協議價購有意見陳述時，請於 109 年 4 月 24 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述意見之機會。
- (三) 本府已建置本開發案專屬網站，供民眾瀏覽相關資訊，並提供協議價購簡報資料之下載。(本案網址：<http://www.asia-survey.com.tw/tnfg>)

九、其他宣導事項：

- (一) 為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如聯絡住址與土地登記簿上登載住址不符時，請儘速向本市轄內地政事務所辦理「住址變更登記」，本府將據以辦理資料更正。
- (二) 所有權人對於地上物查估內容有疑義並已書面提出申請者，將於彙整後，另行安排時間會勘確認地上物。
- (三) 請有私設電桿的民眾一定要至台電公司申請廢電或是遷移，俾利工程後續規劃。

十、散會時間：

- (一) 109 年 4 月 15 日 (星期三) 上午 11 時 10 分、下午 3 時 10 分
- (二) 109 年 4 月 16 日 (星期四) 上午 11 時 00 分、下午 3 時 20 分
- (三) 109 年 4 月 17 日 (星期五) 上午 10 時 30 分、下午 3 時 00 分