

檔 號：
保存年限：

彰化縣埔心鄉公所 函

地址：51344彰化縣埔心鄉義民村員鹿路2段
344號

辦公地址：51344彰化縣埔心鄉義民村員鹿
路2段344號

承辦人：張達新

電話：04-8296249#18

傳真：04-8282533

電子信箱：psc09@puxin.gov.tw

受文者：彰化縣政府工務處

發文日期：中華民國105年8月9日

發文字號：心鄉建字第1050011213號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：羅厝路協議價購會議紀錄一式乙份(0011213A00_ATTCH3.pdf、0011213A00_ATTCH
4.doc)

主旨：檢送本所105年7月27日「員林交流道附近特定區埔心連絡
道(羅厝路、興霖路、8號道路)工程」辦理羅厝路協議價
購會議紀錄一式乙份，請查照。

說明：

- 一、依本所105年7月15日心鄉建字第1050010034號函辦理。
- 二、本次協議價購會議土地所有權人及利害關係人所提意見，
除本府及相關單位人員現場說明，協議價購會議紀錄將於
會後郵寄各土地所有權人及利害關係人。
- 三、惠請彰化縣政府工務處協助張貼協議價購會紀錄於公布欄
；其相關電子檔案請置於彰化縣政府官方網站，以利民眾
自行下載參閱。

正本：內政部營建署中區工程處、彰化縣政府工務處、彰化縣政府水利資源處、彰化縣
政府建設處、彰化縣政府地政處、彰化縣政府農業處、彰化縣溪湖地政事務所

副本：亞興測量有限公司(含附件)、本所鄉長室(含附件)、本所建設課(含附件)



**「員林交流道附近特定區埔心連絡道羅厝路工程」
用地取得土地及地上物協議價購會簽到簿**

壹、時間：105 年 7 月 27 日(星期三)上午 10 時 00 分

貳、地點：彰化縣埔心鄉舊館國民小學禮堂

參、主持人： 紀錄：

肆、會議出席單位及人員：

單位	職稱	簽名處
內政部營建署 中區工程處	分隊長	葉俊鴻
	副工程司	詹志朗
彰化縣政府工務處		
彰化縣政府建設處	科 員	曾聖融
彰化縣政府水資處		
埔心鄉公所	鄉長	張乘珩 張國閔
	秘書	顏子雄
	課長	沈雅娟
	校票	王世宗
	技士	張達新

單位	職稱	簽名處
立法委員洪宗熠服務處		
歐陽議員蔡珠服務處	歐陽蔡珠	
各鄉民代表	黃雲萍 副主席 許金吉	
各村長	許森村	

單位	職稱	簽名處
亞興測量有限公司		林榮平 江明俊 蕭啟明 陳國輝 周國強 江明俊 賴文生 江明俊 黃合仁
與會貴賓		
其他單位		

「員林交流道附近特定區埔心連絡道羅厝路工程」

用地取得土地及地上物協議價購會會議紀錄

壹、 時間：105 年 7 月 27 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、 地點：彰化縣埔心鄉舊館國民小學禮堂

參、 主持人：張鄉長 乘瑜

記錄：張達新

肆、 參加單位與人員：

一、 內政部營建署中區工程處：葉分隊長俊鴻、詹副工程司志朗

二、 彰化縣政府建設處：曾科員聖融

三、 埔心鄉公所：張主任國閔、顏秘書千雄、沈課長雅娟、王機要世宗、張技士達新

四、 歐陽議員綦珠服務處：歐陽議員綦珠

五、 各鄉民代表：黃敏臻、徐副主席堂錦、黃金吉、芎蕉村許村長森林

六、 亞興測量有限公司：陳景誠、周文欽、嚴葳、洪偉仁、賴彥安、鄭代書素貞、林估價師素華、江昇陵

七、 土地及建物所有權人：涂秀桔、吳金英、巫萬三、周世峰、林恩慈、林慈惠、邱正德(邱林金蓮 代理)、邱寶花(巫應祥 代理)、胡素梅、張念清、張陳秋蓉、陳文波、陳榮輝、黃士杰、黃大哲(黃仁和 代理)、黃五美(黃仁和 代理)、黃六合(黃溫裕 代理)、黃文寬、黃本(黃明文 代理)、黃和命、黃建忠、黃英誠(黃仁和 代理)、黃康巷(黃明文 代理)、黃徒(黃金隆 代理)、黃淑盆、黃淑媛、黃朝琴、黃意中、黃溫裕、黃福明、黃麗嬌(邱福忠 代理)、臺灣教區天主公教會(許瑞文 代理)、臺灣教區天主教教公會(許瑞文 代理)、臺灣彰化農田水利會(陳啓參 代理)、劉主順(劉遵令 代理)、劉清泉(涂秀雲 代理)、劉春誠(涂月蕊 代理)、劉清木(涂秀雲 代理)、賴信宏、謝宏鑫、謝長(謝信義 代理)、劉遵令

伍、 本公所說明事項：

一、本公所為辦理員林交流道附近特定區埔心連絡道羅厝路工程用地取得已先召開二次公聽會。依據土地徵收條例第 11 條規定，用地取得前應通知各土地所有權人辦理本次協議價購作業，使土地所有權人瞭解本案協議價購內容及相關作業程序。

二、需用土地地段、地號、面積及所有權人，詳如開會通知單附件，需用土地範圍已張貼於會場，**上述資料依地政事務所之登記資料為準。**

三、協議價購相關事項：

1. 本案協議價購土地之價格，依本公所委由不動產估價師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。**協議金額僅供協議價購使用，徵收補償地價仍需經地價及標準地價評議委員會評定後之公告為準。**倘各位所有權人願意以協議價購方式辦理，請於 **105 年 8 月 10 日前**以書面提出，逾期視同放棄，由本公所依法報內政部徵收。

2. 相關稅賦說明：

(1) 依平均地權條例第 42 條第 1 項規定，免徵土地增值稅。

(2) 如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，須檢附繳納證明。

(3) 土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費由本公所負擔。

3. 達成協議價購，土地所有權人配合辦理之事項：

(1) 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記及終止相關租約。

(2) 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。

(3) 辦理契約公證。

(4) 公同共有之土地(含祭祀公業)，應經全體公同共有人(或派下員)同意。

(5) 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記，由繼承人辦理簽約事宜。

(6)土地有三七五租約者，應檢附終止租約證明。

(7)所有權人應自行解決產權爭議及排除侵害等。

四、土地改良物補償標準係依「土地徵收條例」、「彰化縣辦理公共工程拆遷建築物改良物補償自治條例」、「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」、「彰化縣 105 年度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」查估價格予以補償。

五、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，本公所將依土地徵收條例第 11 條規定辦理徵收，徵收相關規定說明如下：

1. 依土地徵收條例第 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。**

2. 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。前項市價，由縣、(市) 主管機關提交地價評議委員會評定之。

(2)地上物補償：同協議價購之地上物補償標準，依「土地徵收條例」、「彰化縣辦理公共工程拆遷建築物改良物補償自治條例」、「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」、「彰化縣 105 年度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」查估價格予以補償。

3. 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，得於會議中提出或於

105 年 8 月 10 日前以書面向本公所提出陳述意見書，未於前述期間提出者，視為放棄陳述之機會。

(2)所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本公所嗣後依法辦理徵收有意見，請於 105 年 8 月 10 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本公所提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

(3)所有權人如認為徵收土地之殘餘部分面積過小或形式不整，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，得依土地徵收條例第 8 條規定，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。

(4)本案土地如經報奉准徵收，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。另權利關係人對於補償價額有異議者，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。

陸、土地所有權人與利害關係人意見陳述：

土地及地上物 所有權人	陳述意見內容	意見回復
吳金英(巫松倫 代理)	1. 要求會同代表、村長在村里開地方說明會。 2. 要求縣府、公所、溪	1. 所陳羅厝路(彰 143 線)屬「高速公路員林交流道附近特定區計畫」於民國 66 年即已劃定為路寬 10 公

	湖地所一起到現場會勘路線	尺計畫道路，且該特定區計畫歷經 73 年、83 年以及 93 年等 3 次定期通盤檢討皆無變更計畫道路範圍，今年已向中央爭取經費補助開闢本案道路，請鄉親多加支持。 2. 為辦理員林交流道附近特定區埔心連絡道羅厝路工程用地取得，已於 105 年 5 月 25 及 105 年 6 月 22 日召開二次公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
林猶特	要求道路拓寬工程需公平合理的對待，相信這也是每個無辜受害者，最基本的訴求，無奈接受道路拓寬計畫，已經相當委屈，然而又沒能被公平合理的對待，如何面對未來的日子，建議只拓寬至天主教堂大門前，皆大歡喜。	所陳羅厝路(彰 143 線)屬「高速公路員林交流道附近特定區計畫」於民國 66 年即已劃定為路寬 10 公尺計畫道路，且該特定區計畫歷經 73 年、83 年以及 93 年等 3 次定期通盤檢討皆無變更計畫道路範圍，今年已向中央爭取經費補助開闢本案道路，請鄉親多加支持。
芎蕉村許村長森林	芎蕉村公告現值與羅厝村價格有差異。	本案北側霖鳳段、芎焦段(芎焦村)農地臨路公告現值為 3,300 元/M ² ，農地裡地公告現值為 1,800 元/M ² ，而偏南側羅厝段(羅厝村)農地裡地公告現值為 1,700 元/M ² ，以政府公告土地現值而言差異並不大。徵收價格與協議價購價格之評估為市價，此為法所明定，與公告現值無關，而本案預定拓寬的羅厝路已考量影響價格之各項因素，最終所決定之價格為合理之市場價格。
黃金吉代表	1. 協議價購徵收地目的價格差異？ 2. 建請建設課多關心羅厝鄰長	1. 兩者皆為市價，差別在於徵收補償地價係依據土地徵收補償市價查估辦法辦理地價查估，所查定之價格由直轄市或縣市主管機關提交地價評議委員會評定之；協議價購係依據不

		動產估價技術規則之規定所查定之市價，由需地機關與其市價與土地所有權協議之。 2. 感謝黃金吉代表建議，關於羅厝鄰長所陳之意見，本所將妥為處理，並予以回復。
劉主順	農地羅厝村 3,800 元/M2；芎蕉村 5,700 元/M2，而建地羅厝村 18,000 元/M2；芎蕉村 15,000 元/M2，原因為何，為何價錢有差異？	1. 芎蕉村 5,700 元/M2 應是陳述人誤繕，本案並無 5,700 元/M2 的價格，陳述人應是說 6,700 元/M2，因芎蕉村位於北側臨近主要道路員鹿路，屬於區位較佳之地段，故本案徵收土地毗鄰之農地價格依區位而言北側較南側為佳；但依建地而言芎蕉村之建地係屬於農業區建地目之土地，為零星建築用地；而南側羅厝段之建地屬住宅區之建築用地，依住宅區而言建築較集中、公共設施等條件較優且住宅區容許使用項目亦較農建地容許項目為多。且本案協議價購價格係依不動產估價技術規採用比較法或土地開發分析法進行評估，參照不動產估價技術規則第 27 條，進行比較法時，不動產估價師應採用三件以上比較標的，另依不動產估價技術規則第 26 條，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。因此經重新審視後評估土地價格應屬合理市價。 2. 倘土地所有權人不同意協議價購，後續進行徵收作業，其徵收市價係按照當

		期之市價，並提交地價評議委員會評定之。
黃芸	羅厝段與霖鳳段價格差異	1. 依本案預定徵收土地而言，霖鳳段位於北側近主要道路員鹿路，屬於區位較佳之地段，羅厝段偏南側，而本案北側大多為農業區用地，農地價格依區位而言北側較南側為佳；但南側羅厝段之建地屬住宅區之建築用地。本案協議價購價格係依不動產估價技術規採用比較法或土地開發分析法進行評估，參照不動產估價技術規則第 27 條，進行比較法時，不動產估價師應採用三件以上比較標的，另依不動產估價技術規則第 26 條，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎，故本案農業區與住宅區市價之評估係經充分考量影響價格之各項因素後決定。 2. 倘土地所有權人不同意協議價購，後續進行徵收作業，其徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之。
黃五美	1. 霖鳳段 1066-1 及 1078-1，同樣建地兩筆價差異大為什麼；建地價格不及於田地價格為什麼？ 2. 道路拓寬後田地價格提升而建地價格無提升。 3. 地上物之估計無顯示？	1. 經查霖鳳段 1066-1 地號為建地目土地；霖鳳段 1078-1 地號土地地目為旱，並非陳述人所言兩筆皆為建地，價格差異亦在於農地與建地之差別；若當事人能提出合法建物之證明且經查無誤，原所評估之價格亦將依其所提出之證明作適當修正。 2. 地價之高低道路條件的優劣是很關鍵的因素，本案

		道路之拓寬日後是否帶動周邊土地價格之提升，因道路條件變好價格提升是可預期，整體而言，不會有田地價格提升而建地價格無提升的情況。 3. 本案土地改良物查估作業，係依彰化縣政府訂定「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣政府辦理105年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等相關規定辦理，計算其補償金額；且於協議價購會當天以專人提供所有權人查詢，如所有權人有意願參與協議價購，本所亦依上述規定查估基準辦理補償。
黃大哲	1. 霖鳳段 1066-1 及 1078-1，同樣建地兩筆價差異大為什麼；建地價格不及於田地價格為什麼？ 2. 道路拓寬後田地價格提升而建地價格無提升。 3. 地上物之估計無顯示？	1. 經查霖鳳段 1066-1 地號為建地目土地；霖鳳段 1078-1 地號土地地目為旱，並非陳述人所言兩筆皆為建地，價格差異亦在於農地與建地之差別；若當事人能提出合法建物之證明且經查無誤，原所評估之價格亦將依其所提出之證明作適當修正。 2. 地價之高低道路條件的優劣是很關鍵的因素，本案道路之拓寬日後是否帶動周邊土地價格之提升，因道路條件變好價格提升是可預期，整體而言，不會有田地價格提升而建地價格無提升的情況。 3. 本案土地改良物查估作業，係依彰化縣政府訂定「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣政府辦理105年度徵收土地農林作

		物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等相關規定辦理，計算其補償金額；且於協議價購會當天以專人提供所有權人查詢，如所有權人有意願參與協議價購，本所亦依上述規定查估基準辦理補償。
黃仁和	1. 霖鳳段 1066-1 及 1078-1，同樣建地兩筆價差異大為什麼；建地價格不及於田地價格為什麼？ 2. 道路拓寬後田地價格提升而建地價格無提升。 3. 地上物之估計無顯示？	1. 經查霖鳳段 1066-1 地號為建地目土地；霖鳳段 1078-1 地號土地地目為旱，並非陳述人所言兩筆皆為建地，價格差異亦在於農地與建地之差別；若當事人能提出合法建物之證明且經查無誤，原所評估之價格亦將依其所提出之證明作適當修正。 2. 地價之高低道路條件的優劣是很關鍵的因素，本案道路之拓寬日後是否帶動周邊土地價格之提升，因道路條件變好價格提升是可預期，整體而言，不會有田地價格提升而建地價格無提升的情況。 3. 本案土地改良物查估作業，係依彰化縣政府訂定「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣政府辦理 105 年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等相關規定辦理，計算其補償金額；且於協議價購會當天以專人提供所有權人查詢，如所有權人有意願參與協議價購，本所亦依上述規定查估基準辦理補償。
黃英誠	1. 霖鳳段 1066-1 及 1078-1，同樣建地兩筆價差異大為什麼；	1. 經查霖鳳段 1066-1 地號為建地目土地；霖鳳段 1078-1 地號土地地目為

	建地價格不及於田地價格為什麼？ 2. 道路拓寬後田地價格提升而建地價格無提升。 3. 地上物之估計無顯示？	早，並非陳述人所言兩筆皆為建地，價格差異亦在於農地與建地之差別；若當事人能提出合法建物之證明且經查無誤，原所評估之價格亦將依其所提出之證明作適當修正。 2. 地價之高低道路條件的優劣是很關鍵的因素，本案道路之拓寬日後是否帶動周邊土地價格之提升，因道路條件變好價格提升是可預期，整體而言，不會有田地價格提升而建地價格無提升的情況。 3. 本案土地改良物查估作業，係依彰化縣政府訂定「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣政府辦理105年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等相關規定辦理，計算其補償金額；且於協議價購會當天以專人提供所有權人查詢，如所有權人有意願參與協議價購，本所亦依上述規定查估基準辦理補償。
周世峰	霖鳳段 1072 地收購價太低。	1. 本案價格之評估係依據相關法令規定評定，所引用的案例為一年內之市場成交案例，案例之蒐集以實價登錄網站為主，案例蒐集的範圍為近鄰地區條件相同或相似之成交案例，並以此作為本案價格評估之基礎，而最終之價格係經充分考量影響價格之各項因素決定之。 2. 倘土地所有權人不同意協議價購，後續進行徵收作業，其徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評

		議委員會評定之。
陳文波	霖鳳段 1015 號，比較 5 年前購地價低。	1. 本案價格之評估係依據相關法令規定評定，所引用的案例為一年內之市場成交案例，案例之蒐集以實價登錄網站為主，案例蒐集的範圍為近鄰地區條件相同或相似之成交案例，並以此作為本案價格評估之基礎，而最終之價格係經充分考量影響價格之各項因素決定之。 2. 倘土地所有權人不同意協議價購，後續進行徵收作業，其徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之。

柒、結論：

- 一、本公所前以 105 年 7 月 15 日心鄉建字第 1050010034B 號開會通知單通知相關業主參加協議價購會，惟該通知單徵收補償之地價補償部分內容誤植，爰再以 105 年 7 月 22 日函更正為「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；...。」，特予以敘明。
- 二、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，本公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。
- 三、相關所有權人倘同意以協議價購方式出售與公所，請於 105 年 8 月 10 日前以書面同意書方式向本公所提出辦理。
- 四、依土地徵收條例第 11 條規定略以：「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價購或經開會未能達成共識且無法以其他方式取得者，始得依本

條例申請徵收。」。基此，經本協議價購會未能與部分業主達成共識，且依土地徵收條例規定，都市計畫公共設施保留地及配合交通建設計畫需要之用地，由本公所（即需用土地機關）徵收取得用地，無法以其他方式取得。

捌、散會：上午 11 時 30 分