

有關「三峽河礁溪堤防下游延長基礎設施防護工程(第二期)」之市場案例調查蒐集及比較標的選取說明書表，本所意見如下：

#### 一、選用及未選用案例一覽表

##### (一) P. 5：

1. 查比較標的 2 新店區安華段 655 地號等 3 筆土地之買賣案例，經本所查核買賣契約內容，其交易總價業已辦理更正，原交易總價為「28,302,400」元應更改為「7,099,080」元，請重新評估是否選用為比較標的。
2. 查比較標的 3 新店區安城段 496-3 地號土地之買賣案例，經檢視近期航照圖，於交易日期前後似有整地及有地上物存在情形，建請衡量是否影響交易價格及補充選用理由。

##### (二) P. 16、17：

##### 1. 交易筆數疑義：

頁次	項目	地段地號	疑義
16	12	陽光段 1208 地號	請確認及修正買賣案例實際交易筆數，例：項目 12 應修正為「陽光段 1208 地號等 5 筆土地」
	13	直潭段灣潭小段 197 地號	
	14	思源段 549 地號	
	15	環河段 204 地號	
17	18	莊敬段 209 地號	
	19	直潭段灣潭小段 280-1 地號	

2. 項目 14、18、19 之買賣案例尚有未登記建物坐落，建議補充說明其選用/排除理由。

(三) P. 21：項目 2、3、4 之買賣案例皆坐落新店區濛濛谷段，其使用分區應為「保安保護區」，請修正。

(四) P. 22：項目 7 及項目 8 之買賣案例，經本所查核買賣契約內容，其交易總價業已辦理更正，應更改如下，亦請重新檢視及修改選用/排除理由。

1. 項目 7：同前述 P. 5 比較標的 2 說明內容。

2. 項目 8：原交易總價為「7,099,080」元應更正為「28,302,400」元。

(五) P. 22、23、24：項目 9、13、15 買賣案例之排除理由略以：「……本筆土地坡度較陡，致使價格較低……」等內容，惟查其買賣案例土地坡度似無明顯陡峭情形，其價格經比較週遭區域之相同分區及類似使用情形之案例，亦無較低情形（項目 7、8、9、13、15），建議重新檢視評估其現況及影響，並修正其理由。

(六) P. 6-30：選用/排除理由中引用「土地『補償徵收』市價查估辦理」規定字樣有誤，應為「土地『徵收補償』市價查估辦理」，請修正。

## 二、買賣實例調查估價表

(一) P. 99：比較標的 2 係於 113 年 9 月 16 日交易（持分交易），交易日後該土地其他持分尚有辦理 3 件繼承登記案件，是該所有權人數於辦竣繼承登記後才始為修正說明欄之「70」人（以登記次序計算），而本案例登記完畢當下，其所有權人數應為「67」（以登記次序計算），然而該地號土地尚有分別共有及公同共有情形，排除重複所有權人名義，應為「57」人，建請重新檢視所有權關係並修正其說明內容。

### (二) 基地坐落疑義

頁次	實例編號	基地坐落	疑義
32	1	莊敬段 209 地號等 6 筆土地	建議依實際交易案例填寫完整地號資料，不足填寫部分請於備註欄說明
35	4	莊敬段 209 地號等 6 筆土地	
36	5	環河段 321 地號等 2 筆土地	
38	7	梅花湖段 500 地號等 3 筆土地	
39	8	濛濛谷段 579 地號等 3 筆土地	
40	9	梅花湖段 492 地號等 5 筆土地	
41	10	濛濛谷段 579 地號等 3 筆土地	
42	11	濛濛谷段 580-1 地號等 3 筆土地	
43	12	濛濛谷段 580-1 地號等 3 筆土地	
44	13	濛濛谷段 580-1 地號等 3 筆土地	

45	14	濛濛谷段 580-1 地號等 3 筆土地
46	15	濛濛谷段 580-1 地號等 3 筆土地
48	17	濛濛谷段 580-1 地號等 2 筆土地
49	18	濛濛谷段 576-1 地號等 2 筆土地
50	19	濛濛谷段 580-1 地號等 3 筆土地
56	3	新和段 592-1 地號等 4 筆土地
57	4	新和段 590 地號等 2 筆土地
58	5	新和段 590 地號等 2 筆土地
59	6	新和段 590 地號等 2 筆土地
65	12	陽光段 1208 地號（尚有缺漏）
66	13	直潭段灣潭小段 197 地號（尚有缺漏）
67	14	思源段 549 地號（尚有缺漏）
68	15	環河段 204 地號（尚有缺漏）
71	18	莊敬段 209 地號（尚有缺漏）
72	19	直潭段灣潭小段 280-1 地號（尚有缺漏）
79	4	濛濛谷段 535 地號等 2 筆土地
82	7	安華段 655 地號等 3 筆土地
83	8	安華段 655-16 地號等 5 筆土地
88	13	安華段 920 地號等 6 筆土地
97	6	黎明段 730 地號等 6 筆土地
98	7	秀岡段 43-25 地號等 2 筆土地

（三）有關前述「選用及未選用案例一覽表」部分疑義，請於買賣實例調查估價表併同修正其對應欄位內容。