

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	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」
	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。