

審議案第一案：「變更南投（含南崗地區）都市計畫（部分住宅區為醫療專用區）案」提案單位建議調降回饋金
乙案

提案單位：彰化基督教醫療財團法人彰化基督教醫院

說 明：

一、摘要

- 1、依據本府 113 年 2 月 6 日府建都字第 1130024444 號函、彰化基督教醫療財團法人彰化基督教醫院 113 年 3 月 15 日一一三彰基院穆字第 1130300034 號函、113 年 4 月 4 日一一三彰基院穆字第 1130400006 號函辦理。(附件 1、2)
- 2、「變更南投（含南崗地區）都市計畫（部分住宅區為醫療專用區）案」除經衛生福利部 112 年 6 月 9 日衛部醫字第 1121664800 號函原則同意「南投基督教醫院擴建計畫」外，涉及都市計畫土地使用分區變更，業經本縣都市計畫委員會 111 年 10 月 28 日第 306 次會議審議通過，以及內政部都市計畫委員會 112 年 8 月 29 日第 1040 次會議審定在案，**刻正辦理變更回饋計畫程序。**
- 3、依據「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」，有關代金回饋方式：「由本府委託三家不動產估價師業者查估後採最高值評定，其所需費用由申請人負擔。回饋代金＝（申請基地面積×回饋比例）×（經三家專業估價者所評定土地價格且不得低於變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之當年公告現值）。毗鄰地價區段無使用性質相同土地者，專業估價者評定之土地價格不得低於變更後所評定之當年公告現值。」。

本府業以 112 年 10 月 24 日府建都字第 1120243802 號函委託駿豐不動產估價師事務所、大中不動產估價師事務所、治緯不動產估價師事務所辦理土地查估作業，依檢送之估價報告回饋金額分別為新台幣 90,402,851 元、新台幣 90,933,070 元、新台幣 95,174,849 元，依說明二之規定採**最高值**評定，故旨案回饋金以**新台幣 95,174,849 元**計。

4、彰化基督教醫療財團法人彰化基督教醫院來文表示：

(一) 都市計畫變更案經本府都市計畫委員會 111 年 10 月 28 日第 306 次會議及內政部都市計畫委員會 112 年 8 月 29 日第 1040 次會議審議通過，惟都市計畫審議過程中「南投縣都市計畫委員會審議土地變更回饋原則」經本府 112 年 6 月 5 日府建都字第 1120118865 號函修正後，回饋金計算方式由「以變更後鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值」改為「委託三家不動產估價師業者查估後採最高值評定」，回饋金計算方式改變造成本案應繳納回饋代金由原本參考周邊土地公告現值概估約 4,364 萬元增加至 9,517 萬元，金額增幅超出甚多，對該院興建公益性設施建設財務影響甚鉅。

(二) 基於公益與服務地方社會之初衷，興建公益性設施建設而需變更土地使用分區為醫療專用區限縮容許使用項目及提高容積率，其情形特殊，且南基新院現行土地使用分區已為住宅區，屬可供興建住宅使用之可建築用地，爰建請本府依「**南投縣都市計畫委員會審議土地變更回饋原則**」第三點(四)或(五)(附件 3)，同意審酌減收回饋：

(1) 依彰化基督教醫療財團法人彰化基督教醫院 113 年 3 月 15 日來函(附件 1)表示取三家不動產估價師業者查估後採最低值評定，回饋金以 90,402,851 元計。

(2) 依彰化基督教醫療財團法人彰化基督教醫院 113 年 4 月 4 日來函(附件 2)僅表示依回饋原則申請審酌減收回饋，未具名金額。

5、因涉都市計畫委員會審酌減免回饋權責，故提委員會審議。

二、提會討論事項

「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」經本府 112 年 6 月 5 日府建都字第 1120118865 號函修正後，回饋金計算方式依「委託三家不動產估價師業者查估後採最高值評定」以新台幣 95,174,849 元計；彰化基督教醫療財團法人彰化基督教醫院來文提起審酌減免回饋申請，因涉都市計畫委員會審酌減免回饋權責，故提請本次會議討論。

決 議：考量本案係配合南投基督教醫院擴建計畫，可改善南投地區醫療服務，為公益性設施建設，且回饋金計算方式適逢回饋原則修訂期間致回饋原則修訂前後之回饋金額有明顯落差，屬**特殊情形**，經本會審酌符合「南投縣都市計畫委員會審議土地變更回饋原則」第三點(五)之特殊情形，故在符合回饋原則 10%之情形下同意酌予調降回饋金，以本府委託三家不動產估價師業者查估後由選擇最高值(新台幣 95,174,849 元)酌降改採**最低值(新台幣 90,402,851 元)**作為本案饋金繳交金額，後續並請申請人依規辦理回饋金繳納以利憑辦核定事宜。

另附帶決議：依本案之情形看，本縣土地公告現值與市價行情明顯有落差，後續建請地政處參酌調查土地買賣實例、影響地價等因素，研議調整公告現值。