

台灣自來水股份有限公司董事會土地買賣及交換審議小組 設置暨審議辦法

89年8月11日第9屆第11次董監聯席會議通過

92年8月28日第11屆第4次董事會修正通過

94年1月28日第11屆第20次董事會修正通過

96年2月27日第12屆第21次董事會修正通過

97年9月30日第13屆第15次董事會修正通過

- 一、台灣自來水股份有限公司（以下簡稱本公司）為強化土地買賣及交換案件之審議，以有效協助所有土地之處分及擬購土地之取得，爰依據本公司董事會組織規程第四條第二項規定，設置本公司董事會土地買賣及交換審議小組（以下簡稱本小組），特訂定本辦法。
- 二、本小組設置委員五人至七人，召集人及委員由董事長指定下列人員擔任：
 - （一）本公司董事（含獨立董事）。
 - （二）曾任本公司副總經理以上人員。
本小組會議之決議，應由委員總額二分之一以上出席，出席委員過半數之同意行之。
- 三、本小組職掌如下：
 - （一）審議本公司所出售或交換之土地，每件底價在新臺幣五千萬元以上者。
 - （二）審議本公司擬購私有土地，每件底價在新臺幣五千萬元以上者。
 - （三）其他經董事長指示或董事會決議交付審議之案件。
購置公有、公營事業或公法人土地免提報本小組審議。
本小組幕僚作業由財務處協助辦理，開會時應請總處相關業管副總經理、處長及區處經理列席備詢說明。
- 四、土地案件於送審時應提供下列資料：
 - （一）買（賣）土地紀要。
 - （二）使用計畫及預算來源。
 - （三）總管理處審核意見。
 - （四）土地明細表（應查明土地使用分區、公告現值等）。
 - （五）土地位置圖。
 - （六）地籍圖。

- (七) 使用配置圖。
- (八) 會勘紀錄及結論。
- (九) 協商紀錄。
- (十) 在都市計畫內者應加附都市計畫地籍套繪圖。
- (十一) 不動產估價師事務所（或鑑價公司）估價報告。
- (十二) 地價分析報告（附調查當地市場價格、擬購價格、實地照片及有關文件）。

五、審議土地案件，應參酌下列因素：

(一) 土地用途：

第一類：配水池、淨水場、深井、管線用地及加壓站用地。

第二類：服務所、營運所、辦公室、倉庫及宿舍用地。

土地之用途，其性質屬二類以上者，擇其主要用途而定。

- (二) 地區繁榮程度及土地使用分區或類別。
- (三) 各宗土地之地形、地勢、臨街深度及寬度。
- (四) 毗鄰土地使用分區及其利用現況。
- (五) 公共設施狀況及未來發展趨勢。

六、購地價格應以市價為準。

市價之調查依下列方式為之：

(一) 委託不動產估價師事務所（或鑑價公司）估價：

土地購置每件總購地款在新臺幣五千萬元以上未達一億元者，應委託二家以上不動產估價師事務所（或鑑價公司）估價；新臺幣一億元以上者，應委託三家以上不動產估價師事務所（或鑑價公司）估價。

(二) 為利地價評估分析，除本公司先行調查市價行情外，調查方式則以參酌或探詢具有相當公信力之機關或專業從業人員之交易實例或意見為優先，其順序為：

1. 地政機關、稅捐機關、金融機關、司法執行機關、公有土地管理機關等。
2. 其他不動產估價師事務所（或鑑價公司）、不動產經紀人、土地登記專業代理人（地政士）等。
3. 當地有土地買賣之當事人、週鄰住戶。
4. 鄉（鎮、市）長、村（里）長、鄰長。

(三) 前款調查應提出調查報告及檢附有關買賣實例資料。所稱買賣實例資料，應符合下列情形：

1. 買賣實例以買賣契約書或標賣紀錄為主。
 2. 買賣實例之成交日期以不超過一年為原則。
 3. 買賣實例土地之編定使用分區或類別與擬購土地相同者。
 4. 買賣實例土地與擬購土地之編定使用分區或類別不同時，兩者距離在都市計畫以內者不得超過五百公尺，在都市計畫以外者不得超過五千公尺。
 5. 買賣實例標的為土地，其上有房屋時，應減除房屋價格，計算地價。
- 七、出售或交換土地價格應以市價為準，其市價之調查準用第六點規定辦理。出售或交換土地如屬都市計畫內之公共設施或供公眾通行之既成道路用地，得按當地政府徵收土地補償標準計價。
- 八、如擬購土地底價超過所委託之任何一家不動產估價師事務所（或鑑價公司）估價時，或出售、交換土地底價未達所委託之任何一家不動產估價師事務所（或鑑價公司）估價時，即應於地價分析報告中，針對地價差異原因及擬購、出售或交換底價之合理性與適當性詳為分析說明。
- 九、土地案件之審議除就各單位送審資料審議外，必要時，得先行實地勘查後再行審議。
- 十、本小組複審通過之土地案件應提經董事會會議決議。
- 十一、本辦法提經董事會決議通過後實施，修訂時亦同。