

新北市林口工一市地重劃區地上物 展延自動搬遷期限標準研析報告



新北市政府地政局 編印

中華民國 108 年 6 月

目次

一、前言	1
二、分析內容	2
(一)、區內地上物分布概述	2
(二)、展延概述及分析方法	3
(三)、分類描述	4
(四)、分析結果	5
三、結論	8

表目次

表一	展延案件態樣	3
表二	第一類案件展延時間分析	4
表三	第一類比較基準案件	5
表四	以比較基準檢視第二類、第三類案件結果	5
表五	建議個案研議案件	6

圖目次

圖一	區內地上物分布圖	2
圖二	展研時間判斷標準流程圖	7

一、前言

按「依本條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。」為市地重劃實施辦法第 38 條第 1 項所明文規定，是以政府辦理市地重劃整體開發工程針對妨礙重劃工程及土地分配者須進行地上物拆遷補償，且其影響人民之財產權與生存權甚鉅。本局近年辦理之整體開發案，皆有所有權人提出異議申請展延，如「二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案」全區給予展延 1 個月、最長展延 7 個月，「土城暫緩發展區及附近地區市地重劃開發案」則以展延 3 個月為原則，皆實質影響後續重劃作業及工程推進，為開發過程中面臨的重要課題。為使工程推動順利、相關行政程序周延與完備、並充分保障人民之權益與財產，對於特殊情況申請展延自動搬遷時間標準之訂定，爰有研析之必要。

按「重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。」為平均地權條例第 62 條之 1 第 1 項所明文，本局辦理林口工一市地重劃開發案時，應拆遷之建築物達 230 餘間，已訂定自動搬遷期限至 108 年 2 月 11 日為止，惟於辦理地上物拆遷補償費公告期間，申請展延搬遷期限異議案件計有 88 件，占總體建物數量 4 成，除造成重劃作業期程延長外，亦延遲主體工程之施作期程。因不同重劃區皆有其獨特地理環境、都市區位及民眾需要等個別特性，故為符合民眾展延搬遷之訴求，並兼顧工程推進之需要，本報告茲就本市林口工一市地重劃開發案地上物申請展延自動搬遷期限之標準進行分析。

二、分析內容

(一) 區內地上物分布概述

依據本案 107 年 10 月 1 日發布實施之細部計畫內容，計畫總面積為 108.38 公頃，基地內將近 82.31 公頃（約佔基地總面積之 75%）土地屬於未開發狀態，現況多為雜木林及綠地，另有 22.95 公頃（約佔基地總面積之 20%）土地為工業營運及少數住宅使用，地上物約為 233 間，多為非合法廠房（圖 1），其餘 3.12 公頃（約佔基地總面積之 5%）土地為墳墓、電塔等其他用地。查本案辦理地上物拆遷補償費清冊公告期間，展延自動搬遷申請案共計 84 件（申請展延共有 88 件，扣除 2 件重複申請、2 件未載明展延期限，有效案件為 84 件），其現況多為廠房、倉儲使用，另區內 149 間建築物迄今則未申請展延。



圖 1 區內地上物分布圖

（資料來源：擬訂林口特定區計畫（第三種產業專用區）細部計畫書）

(二) 展延概述及分析方法

查本案應於 107 年 10 月 15 日工程決標日後 6 個月內通知開工，廠商應於機關通知之次日起 10 日內辦理開工，本區未申請展延之應拆遷建築物尚達 149 間，且已陸續辦理自動搬遷作業。另配合工進期程，申請延長至 108 年 6 月底以前展延戶，對工程施作影響較小，而申請延長至 108 年 6 月底以後展延戶，則將實質影響本案工程要徑施作。本報告爰依展延時程將案件歸納為三個類別：

表 1 展延案件態樣

	態樣	展延時間 (自地上物查估補償費清冊 12 月 10 日公告期滿起算)	件數
第一類	申請展延至 108 年 6 月底	3 至 6 個月	39 (47%)
第二類	申請展延至 108 年 12 月底	8 至 12 個月	13 (15%)
第三類	申請展延至 109 年以後	1 年以上	32 (38%)

(資料來源:作者編製)

經統計展延案件多為第一類及第三類，兩者展延時程相差甚大，為客觀評估展延時間之合理性，本報告以建物之「總樓地板面積」及「資產總價值（建物查估總價值＋機具設備搬遷金額）」作為評估依據，建築物之總樓地板面積越大，需較長搬遷時間，資產總價值越高，則搬遷複雜度提升，反之亦然。計算結果詳如附件。

(三) 分類描述

1. 第一類

第一類申請展延至 108 年 6 月底案件，總樓地板面積大小介於 32.94 至 3370.39 平方公尺，平均為 731.14 平方公尺，搬遷總價值介於 312,677 至 90,242,139 元，平均為 16,988,243 元。於 108 年 4 月底以前完成自動搬遷者共計 17 件（占 44%），於工程開工時即可完成自動搬遷，其餘 22 件（占 56%）申請延長至 6 月底案件，因可配合工進期程，對工程施作影響較小。因此，有關第一類申請展延不超過 108 年 6 月底案件，建議給予原申請之展延時間。

表 2 第一類案件展延時間分析

展延時間	件數	比例	累計件數	累計比例	平均搬遷價值
108 年 3 月	6	15%	6	15%	17,741,644
108 年 4 月	11	28%	17	44%	14,950,358
108 年 5 月	9	23%	26	67%	18,767,188
108 年 6 月	13	33%	39	100%	17,133,308

(資料來源:作者編製)

經檢視第一類展延案件總樓地板面積最大者為合發物流有限公司 (3370.39 平方公尺)，資產總價值最高者為迪斯油壓工業股份有限公司 (90,242,139 元)，兩者為搬遷期程較長、複雜度較高案件，故本報告分別以此二案件之總樓地板面積及資產總價值作為「比較基準」，以檢視第二類、第三類案件展延時間合理性。

表 3 第一類比較基準案件

申請人	申請展延時間	總樓地板面積	搬遷總價值	類別	原因
迪斯油壓工業股份有限公司	至 108 年 5 月 (5 個月)	1517.56	90,242,139	工廠	訂單未完成，涉違約
合發物流有限公司	至 108 年 6 月 (6 個月)	3370.39	72,602,539	庫房	新地點尚未完工

(資料來源:作者編製)

2. 第二類、第三類

另以比較基準檢視第二類、第三類申請展延搬遷案件，其中建築物規模及資產總價值較低，申請展延時間卻反而較比較基準高者，即應屬「不合理」之展延情形，共計 40 件，其展延時間應同給予至 108 年 6 月底；而建築物規模及資產總價值較比較基準高者，共計 5 件，則屬依個案額外研議展延時間之情形。

表 4 以比較基準檢視第二類、第三類案件結果

建物規模、資產價值	件數	建議處理方式
高於比較基準	5	個案研議展延時間
低於比較基準	40	展延時間應同比較基準給予至 108 年 6 月底

(資料來源:作者編製)

(四) 分析結果

本重劃案申請展延案件中，僅有「李文銓君所有之工廠、華昌物流、沛斯可有限公司、吉麗倉儲股份有限公司、匯順倉儲股份有限公司」等 5 個案件之規模大於比較基準，屬依個案狀況研議展延時間之情形，尚須邀集申請展延民眾及相關局處共同研議。另評估搬遷之規模、且不嚴重影響工程要徑施作下，建議上述展延案件最遲應於 108 年 9 月底前完成自動搬遷為原則。

表 5 建議個案研議案件（規模大於比較基準）

申請人	申請展延時間	總樓地 板面積	搬遷總價值	類別	原因
李文銓	至 109 年 2 月 (1 年 2 個月)	3948.67	73,773,600	庫房 工廠	未找到合適地點
華昌物流(陳 子銘等 7 人)	至 109 年 2 月 (1 年 2 個月)	4498.37	86,584,608	庫房	設備較多不易搬遷
沛斯可有限 公司	至 109 年 8 月 (1 年 8 個月)	6388.19	134,885,938	工廠	新廠房 1 年 8 個月 後完工
吉麗倉儲股 份有限公司	至 109 年 6 月 (1 年 6 個月)	7353.04	128,609,077	庫房	未找到廠房搬遷、 設備較多不易搬遷
匯順倉儲股 份有限公司	至 109 年 6 月 (1 年 6 個月)	8791.58	157,988,607	庫房	未找到廠房搬遷、 設備較多不易搬遷

(資料來源:作者編製)

至於其餘不合理展延案件，則應比照第一類展延時間，於 108 年 6 月底前完成自動搬遷。

因此，倘申請展延期限係於 108 年 6 月 30 日以內，則給予原申請之展延時間（共 39 件）；展延時間大於 108 年 6 月 30 日以後，搬遷規模小於比較基準者，屬於不合理展延案件，給予展延至 108 年 6 月 30 日（共 40 件），而搬遷規模大於比較基準者，則應視個別情形另外給予自動搬遷期限（共 5 件）。

本報告建議之展研期限判斷標準如下：

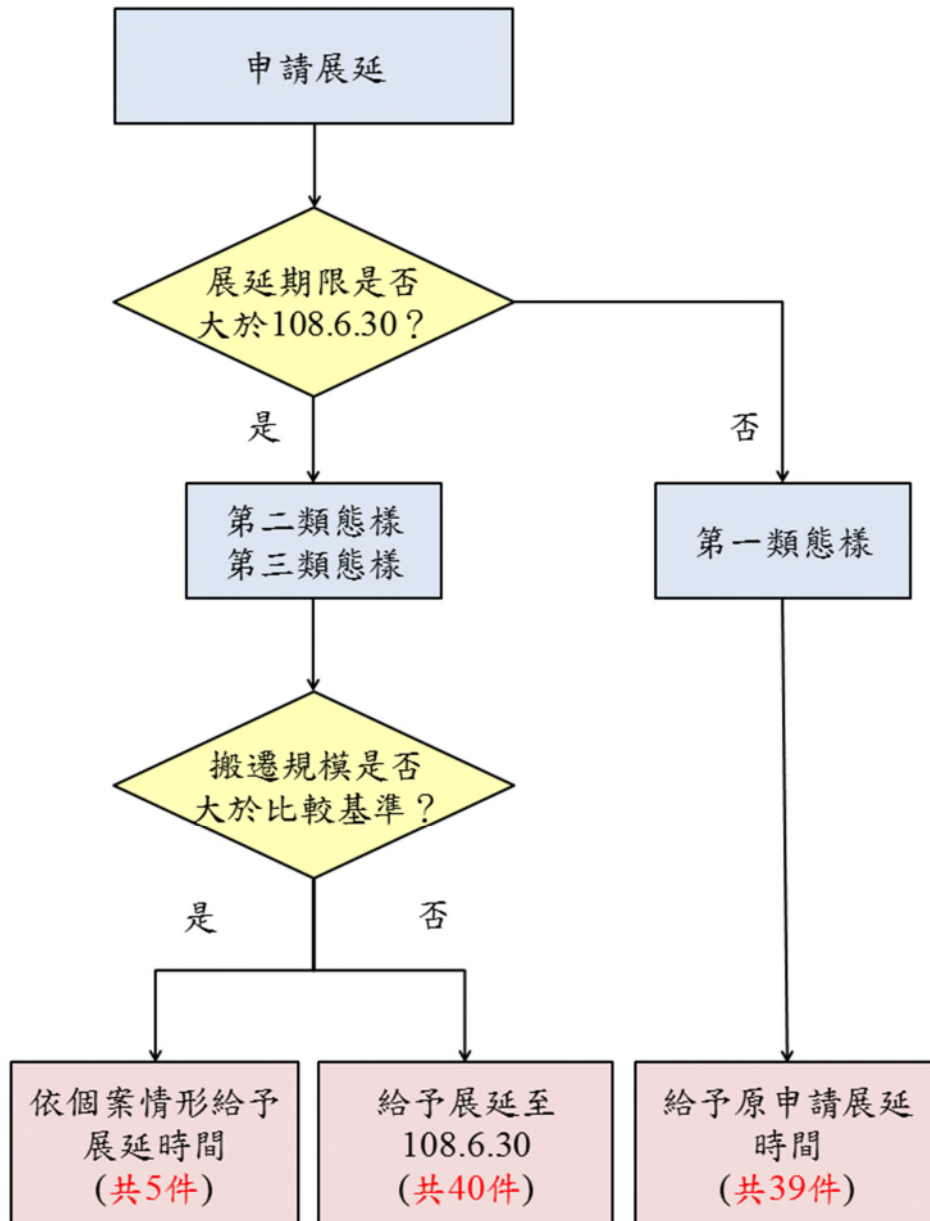


圖 2 展研時間判斷標準流程圖

(資料來源:作者編製)

三、結論

經分析林口工一重劃區展延搬遷申請案中，僅有「李文銓君所有之工廠、華昌物流、沛斯可有限公司、吉麗倉儲股份有限公司、匯順倉儲股份有限公司」等共 5 個案件建築物規模較大、搬遷複雜度較高，應視個案情形額外研議自動搬遷期限，惟最遲應於 108 年 9 月底前完成自動搬遷為原則；不合理展延案件，計 40 件，則應比照比較基準展延時間，自地上物查估補償費清冊公告期滿日起給予 6 個月展延時間，於 108 年 6 月前完成自動搬遷；其餘 39 件申請展延不超過 108 年 6 月底案件，則給予原申請之展延時間。

綜上，查本重劃區內土地總計約有 647 筆，本局前於 107 年 12 月 21、22 日辦理第一次發價作業後第一批可交付之土地（無地上物補償）計有 213 筆，後續配合地上物異議複估處理情形及民眾自動搬遷期限，預定 108 年 2 月中旬辦理第 2 次發價作業後，第二批可交付之土地（有農林作物補償不含地上建物之土地）計有 215 筆，第一批及第二批合計可交付之用地共計 428 筆，初步研判足以提供新建工程處初期優先施工範圍之假設工程、蝕溝治理、臨時滯洪池等工項施作，並接續搭配 108 年 6 月底前之展延戶自動搬遷，將可全面開展工項；而 5 處規模較大、最遲應於 108 年 9 月底前完成自動搬遷之個案，在配合調整施工便道、假植區、材料暫置區等施工要徑下，得符合工程推進需求，並兼顧民眾權益之保障。