

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國101年9月5日
發文字號：北府地區字第10124627682號
附件：會議紀錄



主旨：公告101年8月29日召開新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案第3場區段徵收公聽會會議紀錄。

依據：依土地徵收條例施行細則第10條第4項辦理。

公告事項：101年8月29日召開新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案第3場區段徵收公聽會會議紀錄。

市長 朱立倫

**新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案
第 3 場公聽會會議紀錄**

- 一. 時間：101 年 8 月 29 日（星期三）上午 11 時整
- 二. 地點：新北市勞工活動中心
- 三. 主持人：王專門委員聖文 記錄：劉芷菱
- 四. 出席單位及人員：詳如簽到表
- 五. 說明事項：

(一) 本案已於 101 年 4 月 6 日與 101 年 5 月 21 日召開 2 次區段徵收公聽會，今日本府再次向大家說明區段徵收相關作業內容，本會議程序將先進行區段徵收簡報說明，簡報完成後，若有任何疑問，可馬上提出，本府將立即說明，或來電至本府地政局區段徵收科，本府同仁將竭誠為您服務。

(二) 區內各土地所有權人都很關心本案區段徵收開發之相關作業辦理情形，例如原土地訂有三七五租約時該如何處理，以及近來土地徵收法令修改後，如選擇領地或領錢可改變，但以一次為限。

(三) 依據區段徵收作業流程，本府將本區段徵收計畫書請內政部區段徵收審議委員會進行審議，審議通過後，本府將加緊腳步預計於本（101）年 10 月底辦理區段徵收公告作業，屆時再請各土地所有權人配合抵價地發還之申請作業，並提醒各位業主於徵收公告之日起，土地即禁止辦理移轉或他項權利設定等登記。另對地上物查估內容有疑問者，亦請於區段徵收公告期間以書面提出，本府將竭誠為您服務或必要時辦理相關複估作業。

六. 陳述意見及回答：

問題類型	陳述者	綜合回復
土地分配方式	<u>歐俊雄</u> ： 之前道路拓寬與捷運開闢已經辦理徵收，為何還要再辦理一次區段徵收？ <u>許恆銘</u> ： 一. 希望改用市地重劃方	一、 一個都市計畫因環境之變遷、人口增長等因素，所需要的公共設施亦須配合調整增加，爰此，之前道路徵收是配合五股工業區之開發，之後開闢捷運線土地徵收係為考量

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>式進行開發，提高配回土地配回比例。</p> <p>二. 希望配回之土地能在原本所在位置。</p> <p>三. 區段徵收造成民眾財務之負擔，若採市地重劃兩者皆贏。</p> <p><u>連威霽：</u> 地上物是否影響土地分配。</p> <p><u>南洋染整(股)有限公司：</u> 原本土地面積過小，若未來分配不到土地，是否有其他方式處理。</p>	<p>公眾運輸利益下所籌劃，而本區開辦區段徵收，乃考量周邊土地利用情形，地理位置位處交通樞紐，藉由本次都市計畫變更機會，將原本農業用地變為可建築用地，期能活絡土地利用，增加本區就業機會，帶動區域發展。</p> <p>二、 區段徵收與市地重劃的差異在於，市地重劃土地分配方式為原位次分配而非原位置，若遇公共設施用地，則需調配至其他地方，而區段徵收採由土地所有權人抽籤自由選擇分配街廓之方式，且透過區段徵收方式，可將原本土地共有之權屬問題，變為單獨所有，使權屬單純。</p> <p>三、 抵價地領回比例 40%是平均數，實際土地配回比例需依未來所選街廓所訂單位地價計算之，另本區所規劃公共設施高達 43%，加上開發總費用之負擔高，抵價地定為 40%始能達到財務平衡，本開發案始具開發可行性。</p> <p>四、 抵價地之權利價值為土地補償價格換算而來，與地上物補償無涉。</p> <p>五、 配地作業時，本府將協助有意願合併權利價值之小地主，召開協調會議，小地主請於本府規定期間內提出申請書，由本府協調其他小地主合併。</p>
<p>最小建築基地面積</p>	<p><u>吳秋圓：</u> 一、 希望提高建蔽率與容積率？</p>	<p>一、 本案容積率優於本府刻正辦理之臺北港區段徵收開發案，有關提高建蔽率與容積率</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>二、 最小開發面積不要太大，能否降低？</p>	<p>相關訴求將轉相關都市計畫機關研議。</p> <p>二、 各街廓係參照本區都市計畫所定最小建築基地規模、街廓形狀等，規劃建築用地較為適宜之面積至少需要 500 平方公尺，相關訴求亦轉請城鄉局研議。</p>
<p>土地市價補償</p>	<p><u>吳秋圓</u>： 為何興化段土地 728、734、735 地號市價差這麼多。</p>	<p>一、 每筆土地是經由估價師按照個別條件，如面積大小、土地形狀、接近車站、道路之距離等各宗地條件，予以比較分析估算所得之價格，因土地條件不同，故推估所得之價格亦有差異。</p> <p>二、 區段徵收補償土地市價將先提交本府地價及標準地價評議委員會進行評定，除本府地政、財政、工務、農林等有關單位主管人員外，尚有議員代表、地方公正人士、估價師、建築師等專業或公正之人士，評議過程均參酌各方意見，採公平、公正之作業方式，故地價評議結果，應具有相當之公信力。</p>
<p>地上物補償</p>	<p><u>林佳鉅</u>：</p> <p>一、 地上物補償何時公告？標準是否放寬？</p> <p>二、 合法建物認定時間為何為 57 年 5 月 29 日，屋主如何了解自己的房舍是否為合法？</p> <p>三、 請政府將心比心替小地主們設想，尤其是土地上還有建物之情形，避免未來土地面積</p>	<p>一、 本案擬於 10 月底辦理徵收公告，屆時將寄送歸戶清冊供民眾瞭解補償救濟標準。</p> <p>二、 57 年 5 月 29 日為淡水河洪水平原管制區發布日期前，於此建築完成之建物，屬於舊有合法建物，是否屬合法建物仍以工務局認定之結果為補償費發放之依據，若業主對補償內容有疑義，可於本府公告期間，以書面向本府提出。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>60%被徵收後，剩餘土地連最小可建築面積都分配不到。</p> <p><u>王定國</u> 原本合法建物部分被捷運開發時徵收，剩餘變成違法建物，希望以合法方式給予補償並再次認定。</p> <p><u>歐銘輝</u>： 合法農舍經日前查估作業後，目前尚未收到相關補償資訊。</p> <p><u>林龍溪</u>： 合法農舍之補償費如何計算。</p>	
安置計畫	<p><u>陳麗玲</u>： 想參加安置，但若權利價值不足時，該如何處理？</p>	<p>合法建物所有權人於公告期間提出申領抵價地，並申請優先分配安置土地，相關內容均會於本案安置計畫中規定，惟須將該建物坐落之土地全部申領抵價地，若仍有不足權利價值部分，依據公告後之安置計畫辦理。</p>
他項權利	<p><u>連威霽</u>：</p> <p>一、若土地設定有 375 租約時之配地原則。</p> <p>二、土地若有貸款可否轉載。</p> <p>三、土地有設定地上權時，是否仍可分配土地或現金。</p>	<p>一、他項權利之處理可參考本簡報資料 P.14，訂有 375 租約者須將 3 分之 1 的補償費補償予承租人，若選擇領回土地時須先繳交補償承租人之證明文件。</p> <p>二、土地若有設定抵押權，須於申領抵價地時，繳交同意塗銷證明文件及重新設定抵押權同意書。</p> <p>三、設有地上權之土地，須於申領抵價地時，繳交同意塗銷證明文件，若逾補正時間仍無法協調者，則改發給補償費。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
其他	<p><u>歐俊雄</u>： 辦理區段徵收作業期間，為何還要繳交房屋稅？</p> <p><u>陳麗玲</u>： 殘餘土地如何處理？面積大小如何認定？</p>	<p>一、房屋稅屬地方稅，是地方建設之財政主要來源，由各縣市政府稅捐稽徵處開辦，因此房屋無論合非法均需繳稅，與本區開辦區段徵收無直接關係，非因區段徵收而課稅。</p> <p>二、殘餘土地可於區段徵收公告之日起 1 年內申請一併徵收，惟一併徵收應以現金補償，不能領抵價地。</p>

七. 會議結論：

(一)本次公聽會會議紀錄將於會後寄發各位所有權人。本區相關資訊請民眾至新北市政府地政局網站/開發專區/新莊北側知識產業園區查詢，網址：

<http://www.maa.com.tw/12004/index.asp>。

(二)為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請以書面檢附身分證影本郵寄告知本府，本府將據以辦理資料更正。

新北市政府地政局（區段徵收科）

聯絡電話：02-29603456 分機 3498、3536

聯絡地址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 24 樓

八. 散會：101 年 8 月 29 日（星期三）中午 12 時整

**新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案
第 3 場公聽會會議紀錄**

- 一. 時間：101 年 8 月 29 (星期三) 下午 3 時 30 分
- 二. 地點：新北市勞工活動中心
- 三. 主持人：王專門委員聖文
- 四. 出席單位及人員：詳如簽到表
- 五. 說明事項：

記錄：劉芷菱

- (一) 本案已於 101 年 4 月 6 日與 101 年 5 月 21 日召開 2 次區段徵收公聽會，今日本府再次向大家說明區段徵收相關作業內容，本會議程序將先進行區段徵收簡報說明，簡報完成後，若有任何疑問，可馬上提出，本府將立即說明，或來電至本府地政局區段徵收科，本府同仁將竭誠為您服務。
- (二) 區內各土地所有權人都很關心本案區段徵收開發之相關作業辦理情形，例如原土地訂有三七五租約時該如何處理，以及近來土地徵收法令修改後，如選擇領地或領錢可改變，但以一次為限。
- (三) 依據區段徵收作業流程，本府將本區段徵收計畫書請內政部區段徵收審議委員會進行審議，審議通過後，本府將加緊腳步預計於本 (101) 年 10 月底辦理區段徵收公告作業，屆時再請各土地所有權人配合抵價地發還之申請作業，並提醒各位業主於徵收公告之日起，土地即禁止辦理移轉或他項權利設定等登記。另對地上物查估內容有疑問者，亦請於區段徵收公告期間以書面提出，本府將竭誠為您服務或必要時辦理相關複估作業。

六. 陳述意見及回答：

問題類型	陳述者	綜合回復
地上物補償	鄭南彬： 建物補償費之計算明細是否可儘早提供給所有權人知悉。	一、 有關地上物查估係依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理，由查估人員於現場認

問題類型	陳述者	綜合回復
		<p>定，查估結果將於完成造冊後依法於區段徵收公告期間公告 30 日，如業主對查估結果有異議，本府將排期辦理複估作業。</p>
市價徵收	<p><u>鄭南彬</u>：</p> <p>一、 市府提出的土地鑑價標準若與民眾土地訪得的交易價格有落差時，是否可以提出重新鑑價或調整？</p> <p>二、 安置街廓領回土地之計算方式為何？另領回的土地若須補繳差額地價，是否依據所評定市價繳納？或是依據開發成本計算？而開發成本是否會過高而造成民眾貸款負擔。</p> <p><u>吳秋圓</u>：</p> <p>不同街廓(住宅區、商業區)的地價價格是如何編定？</p>	<p>一、 依據法律規定本次市價之買賣實例案例採用期間為調查 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日之市場交易行情進行市價查定之正常交易價格，並先提供協議價購之用。</p> <p>二、 區段徵收公告所採用之市價將先提交本府地價及標準地價評議委員會之成員進行審議，除本府地政、財政、工務、農林等有關單位主管人員外，尚有議員代表、地方公正人士、估價師、建築師等專業或公正之人士，評議過程均參酌各方意見，採公平、公正之作業方式，故地價評議結果，應具有相當之公信力。</p> <p>三、 以市價徵收土地，較以往以公告現值徵收較有利於選擇領取現金補償之土地所有權人，並不影響選擇領取抵價地之土地所有權人。</p> <p>四、 有關優先選配安置街廓土地作業，本府將於徵收公告後統計區內安置戶數量，並擇期召開安置說明會。</p> <p>五、 區段徵收前後各宗地之估價依法須參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之，且地價須經地價評議委員會評定。另本案抵價地總</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
		面積經報請內政部核准後為徵收總面積之 40%，因開發後各使用分區土地依其可使用項目、強度、區位不同，故評議之單價亦將不同。
其他	<u>李兩平：</u> 一、 C1、C2、C3 商業區的開發規模是否可以降低？ 二、 產專區的使用項目是否可以增加、修正。	商業區最小面積編定依照都市計畫規定訂定，而都市計畫於規定最小開發規模時均有其考量，將轉都市計畫主管機關再行研議。

七. 會議結論：

(一)本次公聽會會議紀錄將於會後寄發各位所有權人。本區相關資訊請民眾至新北市政府地政局網站/開發專區/新莊北側知識產業園區查詢，網址：

<http://www.maa.com.tw/12004/index.asp>。

(二)為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請以書面檢附身分證影本郵寄告知本府，本府將據以辦理資料更正。

新北市政府地政局（區段徵收科）

聯絡電話：02-29603456 分機 3498、3536

聯絡地址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 24 樓

八. 散會：101 年 8 月 29 日（星期三）下午 4 時 30 分