

新北市政府 公告

發文日期：中華民國101年4月24日
發文字號：北府地區字第10116067942號
附件：會議紀錄



主旨：本府101年4月6日召開「新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案」公聽會暨地上物查估前說明會會議紀錄。

依據：內政部99年12月29日訂頒「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」。

公告事項：101年4月6日「新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案」公聽會暨地上物查估前說明會會議紀錄。

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
公聽會暨地上物查估前說明會會議紀錄**

- 一. 時間：101 年 4 月 6 日（星期五）下午 2 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. 簡報：略
- 六. 說明事項：

本開發案都市計畫第一階段主要計畫及細部計畫已於 99 年 10 月發布實施，區段徵收範圍面積為 27.36 公頃，本計畫區範圍為新莊都市計畫區中山路以北、五工路兩側之農業區，北邊為經濟部編定工業區之五股工業區，南側為新莊副都心地區及頭前重劃區。計畫區內除具備了機場捷運線 A3 站與捷運環狀線 Y19 站共站之優勢外，在公路系統也有省道台一線、特二號道路以及八里-新店環河快速道路系統與區外聯結，配合各項交通基礎建設，將本案定位為知識密集型產業進駐之特定專用區，並依法以區段徵收方式辦理整體開發，取得相關商業設施、產業發展及公共設施用地，以促進土地有效利用、帶動周邊產業活動升級並增加大新莊地區在地就業機會。

本次公聽會來賓發言如下：

陳議員明義：房屋補助費為本市首創，合法建物如為部分拆除可依拆除面積比例申請，以稍補足區段徵收作業配還抵價地面積比例不足之憾，另外本案為全國採用市價徵收土地方式第一例，優於過往其他徵收作業，乃為了照顧民眾之權益；在推行本案時，市府需多加考量如何保障小地主配地之權益。民眾若有問題可盡早提出，我們也會盡力協助各位民眾解決相關疑慮。本案公聽會不只一場，民眾若有不了解，可向陳議員服務處或向市府承辦人員進行諮詢。

陳議員文治辦公室主任呂建宏：建議土地需合併再分配的方式要做的更好，以保障小地主權益、補償部分應從寬從優，服務窗口在地化，例如可於公所或里長辦公室設立服務據點、設計一張表格讓民眾能注意自己受補償的項目是否遺

漏，保障民眾權益。

蔣議員根煌：建議提高抵價地配還比例，讓民眾能多配回土地、機關用地變更為商業區，並將產業專用區變更為機關用地、放寬最小土地開發面積之限制及多替民眾需求與權益進行考量。

新莊區公所任副區長儒強：期望市府多以民眾權益考量；也請民眾對市府有信心，讓開發案順利推動，帶來地價上漲與環境之改善。

來賓之各項建議，有關區段徵收部分將由本府地政局納入本案作為區段徵收推動計畫的參考，另都市計畫部分由本府城鄉發展局研議，以順利進行本區的開發。

七. 陳述意見及回答：

問題類型	陳述者	綜合回復
禁止移轉時間	<u>黃榮智</u> ： 收到公告徵收的資料後，要有時間讓地主可以進行買賣。	按照土地徵收條例的規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。故自區段徵收公告之日起，即禁止進行買賣。
領回抵價地比例	<u>余秀玉</u> ： 何謂權利價值？ <u>林素梅</u> ： 抵價地分配比例，是否經開會審議過。 <u>鍾平</u> ： 土地於 A3 捷運用地徵收時，已被徵收 3,000 坪，這次再被徵收後即無土地，盼能提高徵收補償標準，發還抵價地比例能提高，公共設施比例不要過高。 <u>歐俊來、歐尚穆</u> ：	一. 所謂權利價值係作為原土地所有權人地價補償費與領回抵價地面積的換算方式，土地徵收補償費需換算為權利價值後，再依開發後街廓之單位地價折算領回抵價地之面積。 二. 抵價地總面積，至少為徵收總面積百分之之四十。訂定抵價地總面積時，會考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素來決定，再報請內政

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>土地已被徵收 3 次，若以被徵收土地有 100 公頃，所有權人領回抵價地 40 公頃，剩餘土地非常稀少。而與其他未曾被徵收的地主，有同樣的分配比例，並不公平。 <u>藍柯玉美、藍佳和、藍佳明、藍勝彥：</u> 為何土地所有權人抵價地分配比例為 40%，希望分配比例為 55% 以上。</p> <p><u>陳榮銘：</u> 抵價地比例 40% 過低，合併配地將使小地主權益受損，若要依法辦理，應提供土地建築開發。</p> <p><u>陳啟樹、陳常樹：</u> 土地被徵收 3 次，又因三七五租約，已將三分之一的補償費補償予承租人，希望貴府發揮同理心，發還土地比例可提高至 55%，召開之會議勿流於形式。</p> <p><u>林炳坤：</u> 本人之土地已因二省道開闢被徵收過，目前規劃為商二，希望開放家族共有土地約 700 餘坪能自行開發利用。</p>	<p>部核准。</p> <p>三. 本案整體開發範圍原為農業區，在都市計畫中已明訂採區段徵收方式開發，經開發後變更為產業專用區、商業區及住宅區等建築用地。以新莊副都心為例，該區分為市地重劃區及區段徵收區，但區段徵收區之抵價地總面積亦百分之之四十，不致產生不公之情形。</p> <p>另本府於辦理抵價地分配前，會再召開說明會，詳細說明配地之作業方式，並提供土地所有權人應領抵價地之權利價值、抵價地分配街廓最小分配面積等相關資料，供土地所有權人參考。</p>
土地分配方式	<p><u>邱繼業：</u> 本人所持有土地分別為住一(興化段 155 地號)、住二(興化段 156、157 地號)及已規劃實施的道路用地(興化段 156-1、157-1 地號)，其中興化段 155 地號剔除區段徵收範圍，剩餘 156、</p>	<p>住一不在本區範圍內，另外有關抵價地分配係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，為維護範圍內其他人之權益，無法由單一土地所有權人指定選配土地位置。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>156-1、157、157-1 列為區段徵收開發範圍，爾後再以抽籤方式取回應配得部分。配得之全部土地，祈望能緊鄰 155 地號之建物旁，或可以在開發後，扣除應配得之全部，其部分再以差價買回，以保持土地之完整性。</p>	
<p>土地合併方式</p>	<p><u>許漢城</u>： 將來合併配地的時候，假設土地 10,000 坪，那甲有 3,000 坪，乙有 7,000 坪，可否進行合併，但各自持有土地所有權？</p>	<p>一. 依規定，各土地所有權人之應領抵價地權利價值，可與其他土地所有權人申請合併，惟合併前應留意申請合併及自己單獨分配之土地面積，是否符合都市計畫最小建築面積之規定。</p> <p>二. 申請合併分配之土地所有權人，其所配得之抵價地，本府於囑託該管登記機關辦理抵價地所有權登記時，係以持分方式共有，其持分比例按各土地所有權人申請合併分配之權利價值佔總合併權利價值計算，土地所有權人不得要求於辦理抵價地所有權登記時，分割為分別所有。</p>
<p>最小分配面積過大</p>	<p><u>陳麗玲</u>： 最小開發規模面積過大，不利於小地主分配。</p>	<p>各抵價地分配街廓之最小分配面積，係參照本區都市計畫所定建築基地最小開發規模等規定辦理或考量街廓形狀決定，須採大面積開發之街廓包括有第二種商業區 3 處；毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，該等街廓如再予降低其最小分配面積，將與都市計畫所定不符，影響土地所有權人日後申請建築執照，故不宜再予調整。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
市價徵收	<p><u>陳素梅</u>： 估價師評定的價格請事前公開。</p> <p><u>歐俊來、歐尚穆</u>： 一. 土地被徵收 3 次，幾乎剩下二位數字的土地面積。 (一) 民國 79 年開發五股工業區被徵收。 (二) 民國 97 年開發機場捷運，以非常低價徵收，新莊中山路以南跟中山路以北，地價相差 12 倍，政府作法公平嗎？ (三) 此次區段徵收，希望有公平透明的配套措施。</p> <p>二. 雖然今年某些土地公告現值提高 50%~60%，但與目前的市價是否落差太多？若土地在五工路旁邊又如何計算？</p> <p><u>林炳坤</u>： 本人之土地已因二省道開闢被徵收過，希望此次土地徵收之補償價格比照新莊副都心商業區的價格徵收。</p> <p><u>黃榮智</u>： 徵收市價是依公告當期之市價，市價查估的時間點為何？</p> <p><u>鄭南彬</u>： 估價師的來源、管道為何？ 民眾可否提出第二或第三</p>	<p>綜合回復</p> <p>一. 被徵收之土地，以徵收當期之市價補償其地價，且地價須經地價評議委員會評定。宗地估價將參酌宗地條件、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。</p> <p>二. 本案估價作業將委託不動產估價師辦理，估價師資格須經國家考試取得估價師證照，依照現行法令規定，本市地價及標準地價評議委員會之成員，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，採公正公開之作業方式，故地價評議結果，應具有相當之公信力。若民眾有意見亦可於公告期間提出異議。</p> <p>三. 開發後各街廓將依其所在位置、交通、面臨道路寬度、公共設施等情形評定不同區段徵收後地價，將來配地以土地所有權人公開抽籤及自由選擇街廓為原則，不致產生分配不公之情形。</p> <p>四. 本區為農業區，都市計畫尚未公布，須經區段徵收才成為商業區，與新莊已完成開發之商業區價格，不可相提並論。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>成果？對成果是否可提出異議？</p> <p><u>余秀玉：</u></p> <p>一. 未來若分配抵價地，是依土地的公告現值計算，未分臨路或裏地的價格嗎？</p> <p>二. 臨路土地與裡地土地市價不同，未來配回的土地有何差異？</p>	
地上物補償	<p><u>葉建伸、葉燦煌：</u></p> <p>土地位在化成路 551-3 號側面，房屋因前次捷運開發已被徵收三分之二，在未受通知情況下已修建完成，本次徵收土地約 3 坪，希望市府能重新評估。</p> <p><u>歐俊來、歐尚穆：</u></p> <p>目前物價飆漲，合法地上物拆遷補償費，應比照機場捷運再提高二倍。</p> <p><u>蘇能振、林允良、塗榮立：</u></p> <p>已依規定繳納房屋稅，徵收應顧及商家權益，請政府重視人民權益，修改法規，准予補助、賠償。</p> <p><u>江秋弘：</u></p> <p>一. 本人已於本區範圍內租地搭建鐵皮屋數年，盼能給予補償。</p> <p>二. 88 年 6 月 12 日後的其他建築物不補償，無法接受。</p> <p><u>林世民：</u></p> <p>因為是農舍所以未遷入戶籍，無補償費不合理。</p> <p><u>王國峯：</u></p>	<p>一. 本府地上物補償係依「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，實際查估作業將由查估人員於現場認定，查估結果將於完成造冊後依法公布 30 日，如業主對結果有異議，本府將另外排定複估。</p> <p>二. 營業損失補償方式：</p> <p>(一) 工廠：若無合法工廠登記，須於現址設立公司登記及持有完納營業稅單據。</p> <p>(二) 公司：若無公司登記，須持有完納現址營業稅單或個人所得稅單據，並持續營業者。</p> <p>因此，營業損失補償無法以完納之房屋稅單作為認定。</p> <p>三. 合法建築物與其他建築物之區別如下：</p> <p>(一) 所稱合法建築物，係指下列之建築物及雜項工作物：</p> <p>1. 依法完成所有權登記之建築物。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
	<p>房屋補償的價格何時公告說明?成果以何種方式告知?</p> <p><u>許漢城</u>： 本人為土地所有權人及非法建物的所有權人，有繳稅及門牌，但戶籍未遷入，可否領取補償費?</p> <p><u>林進興</u>： 本人因經營農業需要，於78年時依法興建農舍於範圍內，但未將戶籍遷入，請問能否給予任何補償?</p> <p><u>林進榮</u>： 一. 合法房屋座落於中山路一段62號。 二. 本人為合法房屋居住人，除戶籍未遷入外，其餘均符合者，可否領取補償費?</p> <p><u>陳麗玲</u>： 合法建築物的認定標準?</p> <p><u>鄭南彬</u>： 人口搬遷費的核算標準為何?</p>	<p>2. 都市計畫發布實施(民國62年1月20日)前建造者。</p> <p>3. 依建築法領有使用執照者。</p> <p>4. 中華民國五十四年五月十一日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工者。</p> <p>5. 未實施都市計畫地區，於實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前建造者；及該辦法未指定應申領建築執照地區，於北區區域計畫公告實施前建造者。</p> <p>(二) 拆除其他建築物，不發給補償費。但得依下列規定發給救濟金：</p> <p>1. 中華民國八十一年一月十日前建造完成者：合法建築物補償費之百分之七十。</p> <p>2. 自中華民國八十一年一月十一日至八十八年六月十一日止建造完成者：合法建築物補償費之百分之三十。</p> <p>3. 中華民國八十八年六月十二日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟金，並應即報即拆。</p> <p>依上述規定，88年6月12日後建造完成的違章建物，無建築物救濟金之適用。</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
		<p>建築物於都市計畫發布日前（民國62年1月20日）建築完成者，則採用原納稅資料與接用水電資料、航照圖片等協助判定，倘對合法建物認定事宜尚有疑義，請洽本府工務局協助辦理。</p> <p>四. 人口遷移費：</p> <p>（一）合法建築物：第一次公告徵收之日6個月前設籍，且有居住事實者。</p> <p>（二）其他建築物：第一次公告徵收之日6個月前設籍連續3年以上，且有居住事實者。</p> <p>但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。</p> <p>五. 房屋補助費：</p> <p>（一）發給對象：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 範圍內因徵收而須拆除合法建築物之所有權人。 2. 範圍內因徵收而須全部拆除其他建築物之所有人。 <p>（二）應具備條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前項第一款所有權人，以第一次召開協議價購會議六個月前於該建築物設有戶籍，並有居住事實者為限。 2. 前項第二款所有權人，以第一次召開協議價購會議六個月前於該建築物設有戶籍連續三年以上，並有居住事實者為限。 <p>（三）建築物所有權人須非公法</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
		<p>人。</p> <p>(四)發給標準：每一門牌發給新台幣九十萬元房屋補助費。但合法建築物經部分拆除者，依拆除面積比例發給之。</p> <p>(五)認定標準：門牌之認定，以第一次召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，嗣後門牌有增編者，仍以原門牌認定。但同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，按實際戶籍認定之。</p> <p>申請房屋補助費，所有權人須於該建物門牌設有戶籍且有居住事實，故若無設籍，則不符合申請要件。</p>
安置計畫	<p><u>林進榮</u>： 若要將土地分配在安置街廓，如何申請。</p> <p><u>鄭南彬</u>： 若土地與建物非屬同一人，可否參加安置計畫？</p>	<p>一. 依區段徵收實施辦法規定，區段徵收範圍內合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定拆遷安置計畫。本府屆時將依上述規定訂定安置計畫，是否符合申請安置土地分配資格，將依安置計畫內容而定。</p> <p>二. 區內合法建築物所有權人，如有房屋座落基地的所有權或能取得土地所有權人同意，則有配回安置土地的機會。</p>
開發範圍	<p><u>徐景惠</u>： 興化段 838、839、840、844 為何未納入本次開發範圍？</p> <p><u>歐何盛</u>： 地號為 154，目前規劃為住一，但與化成路間有 159-1</p>	<p>一. 目前開發範圍為都市計畫內之農業區，區外之非都市土地（即興化段 838 地號等），預定規劃納入下一階段開發，因非都市土地需經環境影響評估等行政程序，如在本階段納入，將會造成</p>

問題類型	陳述者	綜合回復
	地號，兩筆土地未來的關係為何？	<p>本區開發時程的延宕。另本區有規劃道路用地，將可提供該未納入地區進出之便。</p> <p>二. 住一不在本計畫範圍內，化成路規劃為 15 米道路，未來於道路開闢時可採用一併徵收方式處理。</p>
其他	<p><u>桃園農田水利會</u>： 「新莊北側知識產業園區區段徵收開發案」範圍如有涉及本會土地，請依法辦理徵收，並施作替代設施。</p> <p><u>陳麗玲</u>： 之前電詢都以：未明確開發方式答覆，但今天的會議似乎像是已定案。</p>	<p>一. 涉及徵收貴會所有土地，本府將依法辦理。</p> <p>二. 本案已於 100 年 10 月 4 日經內政部都市計畫委員會第 765 次審議通過，採先行區段徵收方式開發，召開本次公聽會係為聽取所有權人之意見，以作為區段徵收計畫報請內政部核定審議之參考。</p>

八. 會議結論：

- (一) 本次區段徵收公聽會暨地上物查估前說明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/文件下載/檔案分類：區段徵收中查詢，網址：<http://www.land.ntpc.gov.tw/>。
- (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，煩請來電或以信件告知本府，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

九. 散會：101 年 4 月 6 日（星期五）下午 5 時整