

新北市新店中央新村北側區段徵收開發案 公聽會暨地上物查估前說明會會議紀錄

一、時間：102 年 6 月 28 日(星期五)上午 10 時

二、地點：新店區中央市民活動中心

三、主持人：吳專門委員堂安

記錄：陳郁雯

四、出席單位及人員：詳如簽到簿

五、簡報：略

六、說明事項：

吳專門委員堂安：

中央新村北側區段徵收案都市計畫主要計畫已於民國 88 年發布實施，細部計畫亦於去(101)年 10 月 26 日發布實施，本區原屬新店都市計畫之農業區，依法應採區段徵收方式辦理開發。而各位鄉親自 88 年主要計畫發布迄今對於本區開發已冀望多時，因此本府將加速辦理以符期待。至於後續本案預計辦理事項，除了今日的事業計畫公聽會暨地上物查估前說明會外，依法將擇期召開第二次事業計畫公聽會，另將於今年年底召開協議價購與區段徵收公聽會，同時預計在明年農曆年後辦理區段徵收公告等程序。今日會議將針對事業計畫與地上物查估內容透過簡報向各位土地所有權人說明，簡報結束後各位如果有任何意見或問題，歡迎提出指教。

徐科長鳳儀：

本府於今日會議現場提供各土地所有權人多項書面資料，內容包含會議簡報以及新北市政府地上物查估相關補償標準與法令規定，另有區段徵收問答集，提供土地所有權人了解區段徵收相關規定，最後並附上權利檢核表，提供土地所有權人等相關權利人便於了解與查對自身應受取補償項目有無遺漏。此外，針對本次公聽會相關內容如有意見，除於現場表達陳述外，亦可透過繕寫意見陳述表方式反映，會後市府將於會議紀錄載明回覆，後續也會將今日會議資料放在網路上供各位土地所有權人查詢。

此外，尚有兩項補充說明，首先本區原為農業區，故區內部分耕地設有三七五租

約，此等土地所有權人未來若欲申領抵價地，應以現金補償承租人地價補償費三分之一，如承租人有拒絕受領或不能受領的情形，須就地價補償費三分之一提存於法院後，始得申領抵價地，若土地所有權人欲領取現金補償，市府將依平均地權條例第 11 條規定，就應領地價補償費三分之一代為清償承租人。另外，有關建物原位置保留部分，該建物須為合法建築物，且其抵價地面積需達一定之規模，始符合申請保留資格。

七、陳述意見及回答：

問題類型	陳述者	綜合回覆
禁止移轉時間	<u>林村田</u> ： 何時禁止買賣？	依照土地徵收條例規定，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。
發還抵價地比例	<u>林村田</u> ： 土地可分回多少百分比？	一、抵價地總面積至少為徵收總面積百分之四十。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後加以決定，再報請內政部核准，而本區抵價地比例尚未報請內政部核准，故目前尚未確

		<p>定。</p> <p>二、另本市辦理之台北港特定區區段徵收案與新莊北側知識產業園區區段徵收案，其抵價地發還比例均為百分之四十。</p>
土地分配方式	<p><u>林村田</u>：</p> <p>權利價值較多者是否可優先分配？是否自由選擇街廓？順序如何排序？</p>	<p>一、依照區段徵收實施辦法規定，抵價地分配係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇街廓為原則。</p> <p>二、抵價地分配將採兩階段抽籤，先按申領抵價地收件號順序抽順序籤，再按順序籤號抽土地分配籤，之後再依照土地分配籤號的結果依序分配土地。</p> <p>三、配地順序是依照土地分配籤號的順序，與權利價值大小無關。</p>
土地合併方式	<p><u>林村田</u>：</p> <p>土地分布在不同地點，可否申請合併分配？</p>	<p>一、無論土地面積多寡均可申請合併分配，土地所有權人於區段徵收公告期間提出申請領回抵價地且經本府審核通過後，本府將待工程進行到一定程度後，另行召開抵價地抽籤配地說明會向地主說明，屆時將以正式公文明確告知受理申請合併分配時間等相關事</p>

		<p>宜，土地所有權人依規定時間辦理合併分配申請即可。</p> <p>二、至於同一土地所有權人於區收範圍內有多筆土地時，依法將合併計算權利價值，如果權利價值足夠配地，即可單獨抽籤配地，若不足配地，亦可與他人合併後，以合併狀態抽籤配地。</p>
市價補償	<p><u>林村田</u>：</p> <p>土地地價差異，靠近中央路的地價較高，未來是否可配回地價較高的土地？如何衡量？</p>	<p>依照土地徵收條例規定，被徵收之土地，以徵收當期之市價補償其地價，且依照土地徵收補償市價查估辦法規定，係以宗地估價方式，參酌現況宗地條件、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徵收補償市價，故宗地條件優劣將影響土地徵收補償金額。另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，故地主所選擇領回抵價地之單位地價高低亦將影響領回土地面積。</p>
地上物補償	<p>羅林清月：</p> <p>房屋拆遷補償如何計算？</p>	<p>一、合法建築物發給百分之百補償費。</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</p>

		<p>金：</p> <p>(一) 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>(二) 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>(三) 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>
稅賦問題	<p><u>林養成</u>：</p> <p>區段徵收之土地免徵土地增值稅，而我的土地屬於建地，在94年房子過戶所繳納之土地增值稅是否可退回？</p>	<p>區段徵收土地所有權人不論是領取現金補償地價，或是申請發給抵價地，都免徵土地增值稅。而在區段徵收前已移轉之土地，仍應依相關規定繳納土地增值稅。</p>
都市計畫	<p><u>林村田、林養成</u>：</p> <p>建蔽率與容積率可否提高？</p>	<p>民國93年本區都市計畫規定住宅區之容積率僅有200%，後經考量本區公共設施用地比例較高，故調整為240%，已高於附近地區如中和都市計畫容積率(200%)，且按現行都市計畫標準，住宅區容積率</p>

		240%已屬上限，若再調整恐將延宕本區開發時程。另一方面，本案業已訂定容積獎勵相關規定，日後建築面積達一定標準或符合其他獎勵條件者，仍得依法享有容積增額獎勵。
開發進度	<u>羅林清月</u> ： 何時開發辦理區段徵收？ <u>林村田</u> ： 區段徵收公告時間為何？ 徵收進度可以多快？	一、預計明年(103年)農曆年後辦理區段徵收公告。 二、以目前正在辦理的台北港特定區區段徵收案為例，於100年11月區段徵收公告，預計今(102)年年底完工，開發期間約2年半左右，本區開發進度大致相同。
其他	<u>羅林清月</u> ： 政府的重劃經費何時能撥下來？	本府自本市平均地權基金編列預算執行，預計明年開發。

八、會議結論：

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公告寄發土地所有權人。另為利後續各項資料能確實郵寄送達，土地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)

連絡電話：02-29603456 分機 3521

連絡電話：：新北市板橋區中山路一段 161 號 24 樓

九、散會：102年6月28日(星期五)上午11時40分