

## 新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第七梯次)

一、時間：103年4月11日(星期五)上午10時

二、地點：新北市新店區中央市民活動中心

三、主持人：陳科長宏明

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：

陳科長宏明：

依據土地徵收條例第11條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，始得申請徵收。新北市政府為辦理新店中央新村北側區段徵收案之需要，依法辦理本次協議價購作業，期望與區內所有權人以協議價購或以其他方式取得土地及土地改良物，並使各土地或土地改良物所有權人充分瞭解本開發計畫內容及價購等相關事宜。

本次協議價購會議程序將先透過簡報方式概略說明協議價購流程以及相關規定，簡報結束後，再由土地及土地改良物所有權人針對本次協議價購內容提出相關問題。倘所有權人有意願參與協議價購，可於後方設置之窗口與本府工作人員進行協議，如經協議成立，將另案辦理簽約、所有權移轉登記及點交事宜。相較之下，參與協議價購者較參與區段徵收之土地或土地改良物所有權人得提早領取買賣價款。但必須提醒大家，土地價購一經成立，後續即不得參與區段徵收及申領抵價地；如拒絕參與或未能達成協議，本府將依土地徵收條例相關規定辦理區段徵收。

另有關本案土地協議價購金額，本府業已委託不動產估價師辦理市價查估作業，各所有權人對於土地協議價購金額如有疑問，可現場洽詢估價師說明，也歡迎向本府代表協議人員出價，以利本府參考當前市價行情與您議價。若有其他個案性問題，亦得於簡報結束後向現場工作人員洽詢或於會後提出書面陳述意見，本府將針對您所陳述的意見內容逐項回覆說明。

七、陳述意見及本府回復內容：

問題類型	陳述者	綜合回覆
原位置保留	<p><u>許○朝先生</u>：</p> <p>本人願以原地分配抵價地(分回靠溪園路，地號 285-2 全部及 284-2 部分)參加重劃。</p>	<p>一、依據擬訂中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫書內容，本案開發方式採區段徵收方式開發，非以市地重劃方式辦理。</p> <p>二、依據土地徵收條例第 47 條規定，區內既有建築基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地如不妨礙都市計畫及區段徵收計畫得按原位置保留分配。非屬前述情況者，仍應按照土地徵收條例相關規定，以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇街廓方式辦理抽籤配地作業。建物所有權人得於區段徵收公告期間提出保留申請，本府將依本案建物原位置保留辦法審查准駁之。</p>
地上物補償	<p><u>許○朝先生</u>：</p> <p>一、本人因配合政府區段徵收，致使營業場所停業，產生了營損，影響至鉅，不堪負荷望貴單位體會營損應予合理補償。</p> <p>二、地上物設備因徵收案已無法拆遷使用，如同廢棄</p>	<p>本府業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及新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準相關規定辦理本計畫區內各項地上物補償費查估作業，另有關營業損失及設備搬遷部分，將依法核算補償金額。各所有權人對於查估金額或內容如有異議，亦得於區段徵收公告期間以書面提</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
	<p>物，黃金變垃圾，民眾損失不貲，補償比例希望政府站在業主立場予以合理適當之補償。</p>	<p>出。</p>
<p>地上物補償</p>	<p><u>林○南先生</u>： 中央段 369、369-1、369-2 地號等三筆土地上之地上物補償沒有在歸戶清冊內。</p>	<p>農林作物所有人如非土地所有人或耕地三七五租約之承租人，因其權屬尚未能確認，故暫未予納入協議價購歸戶清冊。</p>
<p>市價補償</p>	<p><u>林○南先生</u>： 土地之公告地價太低，不到實際成交價之一半，顯有不公。</p>	<p>一、依據土地徵收條例第 11 條第 4、5 項規定：「協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。」另按不動產技術規則第 23 條規定：「比較標的有下列情況，應先做適當之調整：……二、期待因素影響之交易。」本案土地於民國 88 年業依都市計畫由農業區變更為附帶條件以區段徵收方式開發之住宅區，惟其現況仍以農業使用為主，土地使用價值需待本區段徵收開發完成後方得實現，故與鄰近已開發之成熟住宅區仍有差別。經查目前該區實價登錄資料所呈現之近期交易價格，因含有對未來區段徵收開發完成之</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
		<p>期待利益，實已偏離市場正常交易價格，依前述規定應做適當之調整。</p> <p>二、本案協議價購金額係委託民間估價師依相關法令及專業經驗查估之結果，過程已參考實價登錄之案例，惟因所採案例需依前述規定進行期待因素之調整修正，以求得正常交易價格，爰與近期買賣交易價格略有落差。</p>
其他	<p><u>林○南先生</u>：</p> <p>人口遷移費、房屋補助費等等補償費應該由所有權人自行領取，如規定由一人領取容易造成不必要之困擾及糾紛。</p>	<p>房屋補助費係由符合設籍條件之建物所有人領取；另依據土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 12 條規定，人口遷移費，係由戶長代為領取。</p>

#### 八、會議結論：

各所有權人如不便於協議價購會議現場即表示有出售意願者，歡迎在 103 年 5 月 31 日前向本府提出協議價購申請，並請至本府地政局區段徵收科洽辦後續相關事宜。逾期未提出，基於本區開發之公益性及必要性，將依土地徵收條例等相關規定申請區段徵收。會後如對本府後續申請辦理區段徵收有意見，請於 103 年 5 月 31 日前，依行政程序法第 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。本次協議價購作業會議紀錄及陳述意見回復情形將於會後寄發給各所有權人。

謝謝大家今天的參與。

#### 九、散會：103 年 4 月 11 日(星期五)上午 11 時 10 分