

新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第十二梯次)

一、時間：103年4月14日(星期一)下午3時30分

二、地點：新北市新店區中央市民活動中心

三、主持人：徐專門委員鳳儀

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：

徐專門委員鳳儀：

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	陳述意見及內容	綜合回覆
地上物補償	<p><u>林○華先生</u>：</p> <p>一、請問合法建築物的認定標準為何？</p> <p>二、請問其他建築物的部分，如何區分領七成救濟金或三成救濟金？</p>	<p>一、依據新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例第 4 條規定，所稱合法建築物，係指下列之建築物及雜項工作物：</p> <p>(一) 依法完成所有權登記之建築物。</p> <p>(二) 都市計畫發布實施(45 年 8 月 31 日)前建造者。</p> <p>(三) 依建築法領有使用執照者。</p> <p>(四) 中華民國 54 年 5 月 11 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>凡區內建築改良物符合上述規定者，即為本自治條例所稱合法建築物。</p> <p>二、有關建物補償費之認定，若屬合法建築物，則依查估結果發給補償費；若屬其他建築物，不發給補償費。但得依下列規定發給救濟金：</p> <p>(一) 中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者：合法建築物補償費之 70%。</p> <p>(二) 自中華民國 81 年 1 月 11 日至 88 年 6 月 11 日止建造完成者：合法建築物補償費之 30%。</p> <p>(三) 中華民國 88 年 6 月 12 日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟</p>

問題類型	陳述意見及內容	綜合回覆
		<p>金，並應即報即拆。</p> <p>依上述規定，中華民國 88 年 6 月 12 日後建造完成的其他建築物，將無法領取建築物救濟金。</p>
<p>地上物補償</p>	<p><u>林○華先生等 5 人：</u> 請政府體恤人民，我們一間一、兩百坪的三合院，在政府眼裡竟只有七百多萬的價值？而在兩年多前，因龍捲風侵襲，整棟房子花費近兩百萬元修復。請政府將物價波動指數加入考量，重新建立評估標準。</p> <p><u>林○勝先生：</u> 中央路 78 巷 44 號有建物所有權登記，但是卻沒有合法建築物之補償費，請重新查估測量。</p> <p><u>林○利先生：</u> 合法建築物拆遷補償費不合理，合法建物面積不只 28.4 平方公尺(9 坪)，實際坪數約 20 多坪，請重新測量。</p>	<p>本案土地改良物查估作業係按本府地上物補償相關規定（「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」）辦理。權利人對補償金額與內容有異議者，依土地徵收條例第 22 條規定，得於區段徵收公告期間向本府以書面提出異議，本府受理後將查明處理，並將查處情形以書面通知權關係人。</p>

問題類型	陳述意見及內容	綜合回覆
安置計畫	<p><u>陳○滿女士</u>：</p> <p>一、同樣是新北市，板橋浮洲地區只要符合設籍年限，就可領取 90 萬元之房屋補助費，而本案卻有多項規定，為何有兩套標準？</p> <p>二、對於低收入戶、中低收入戶之居民，請問有何補助措施？</p> <p>三、請市府延長自動搬遷期限。</p> <p>四、本次徵收有無訂定安置計畫？若想要購買 100 平方公尺的土地，請問 1 平方公尺多少錢？何時提出購買？向何單位提出？</p>	<p>一、本市各徵收案之土地改良物查估作業均按本府地上物補償相關規定（「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」）辦理，查估基準絕無因地制宜之差異。</p> <p>二、有關拆遷戶或中低收入戶之安置計畫，本府將配合區段徵收作業進度予以適當處理，並於區段徵收公聽會向區內相關所有權人說明。</p> <p>三、依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第 8 條規定，合法建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，得發給自動搬遷獎勵金。逾期騰空點交者，不發給自動搬遷獎勵金。本案實際拆遷期限將於區段徵收公告時一併告知各建物所有權人，屆時仍請各所有權人配合，以維權利。</p> <p>四、依本案都市計畫規定，本區段徵收範圍內各街廓最小建築開發面積分</p>

問題類型	陳述意見及內容	綜合回覆
		<p>別為 100m²、300m² 及 500m²，其中最小建築開發面積為 100m² 之住宅區街廓將劃為安置街廓，提供區內全部拆除合法建築物且符合設籍條件之所有權人，優先申請分配安置土地。安置土地申請相關規定將以區段徵收公告時發布之「新北市新店中央新村北側區段徵收案安置計畫」為準。</p>
其他	<p><u>陳○滿女士</u>： 請問當國家有需要做各項建設時需要土地，是否應先徵用國有土地？但是這次徵收，卻把國有土地排除在外，再來強搶民地？</p>	<p>依據土地徵收條例第 43 條規定：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。」本案區段徵收範圍係依都市計畫辦理，範圍內公有土地均應依前述規定參與區段徵收，並未被排除於外。</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 14 日(星期一)下午 4 時 30 分