

新北市新店中央新村北側區段徵收公聽會會議紀錄

一、時間：103 年 4 月 29 日(星期二)上午 10 時 15 分

二、地點：新北市新店區文化劇場體育館

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 38 條規定，申請區段徵收土地，應於報請中央主管機關核准前，邀集區內土地所有權人舉行公聽會。本府為辦理新店中央新村北側區段徵收案，先前已於 102 年 6 月 28 日、8 月 23 日召開 2 次事業計畫公聽會，向各位土地及土地改良物所有人說明區段徵收事業計畫內容及地上物查估方式，其後本府已於 103 年 1 月完成全區地上物查估，並於 103 年 4 月 8 日起召開 14 場協議價購會議。本府為申請辦理區段徵收，爰依前述規定召開本次區段徵收公聽會，會議先透過簡報方式說明本區段徵收之必要性及目的、徵收補償標準、抵價地比例與抵價地申請方式，以及本案安置計畫…等相關內容，簡報結束後，歡迎各土地及土地改良物所有人對於本次區段徵收內容提出問題，本府將針對各位所提問題逐一答覆。

依據區段徵收作業流程，本府後續將檢送本案區段徵收計畫書報請內政部土地徵收審議小組進行審議，經審議通過後，即接續辦理區段徵收公告作業，目前預計大約在 103 年 7 月份公告，屆時各土地所有權人如欲領回抵價地，請務必於公告期間向本府提出領回抵價地申請。另本徵收範圍內土地及已登記建築改良物自徵收公告之日起，即禁止辦理移轉或他項權利設定登記。最後，各位地主對地上物查估補償內容如有意見，請於區段徵收公告期間以書面提出申請，本府將依法查明處理，如有複估之必要，即儘速排程至現場辦理複估作業。

七、陳述意見及本府回復內容：

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
半拆戶建物拆除	<p><u>吳○純女士、吳○容女士、吳○輝先生</u>：</p> <p>緣貴局預定 8 至 10 月間拆除，該期間為颱風頻繁來襲期間，倘期間內受拆除住戶未及於拆除後即補強住家，而遭逢強風豪雨破壞住家財產甚或造成人員傷亡，並非貴局或任何人所樂見，請貴局同意延後拆除時間，以保被拆除住戶之權益。</p>	<p>一、依據目前規劃期程，本案預定 7 月進行區段徵收公告，10 月為建物自動搬遷期限，實際自動搬遷期限將於區段徵收公告時一併函知各建物所有權人，並作為本府審核發給自動搬遷獎勵金之標準；另為使本區工程順利推動，如期完工，屆時仍請區內各所有權人配合本府所定期限完成搬遷，以維自身權益。</p> <p>二、至於區內半拆戶之建物拆除日期，將視工程進度排定之，有關您建議應避免於颱風季節辦理相關作業以免造成財物損失及人員傷亡，本府將納入考量；另因本案半拆戶多集中於和平社區，後續本府將另行召會向該社區半拆戶統一說明越界建物拆除及地上物補償救濟等相關事宜。</p>
公益性必要性	<p><u>陳○偉先生</u>：</p> <p>公共利益由何判定？</p>	<p>一、本案原屬新店都市計畫區內農業區，依民國 88 年發布實施之「變更新店都市計畫(配合台北都會區環河快速道路縣側建設計畫)」案變更為住宅區、學校、鄰里公園兼兒童</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>遊樂場等用地，開發方式以區段徵收辦理。鑒於計畫區周邊地區發展已近飽和，惟公共設施用地明顯不足，兼以配合捷運環狀線發展需要，自 101 年本案細部計畫通過後，本府即加速推動區段徵收作業，俾於開發後達成提升地區生活環境品質，增加本區聯外交通便利性等都市計畫願景。</p> <p>二、另依據內政部 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 號函釋內容，為落實土地徵收符合公益性、必要性，事業計畫以區段徵收方式辦理開發者，應就公益性及必要性先行向內政部土地徵收審議小組報告。本府業於 103 年 1 月 8 日向內政部土地徵收審議小組完成區段徵收公益性及必要性報告，經該小組評估本案辦理區段徵收對該地區土地之利用尚屬適當且合理。</p>
市價補償	<p><u>陳○偉先生</u>： 補償金額與市價相差甚遠，故不同意此徵收開發案</p>	<p>一、依據土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」另依土地徵收補償市價查估辦法第 2 條規定：「市價，指市場正常交易價格。」，同辦法第 7 條亦規定：「買賣或收益實例</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先做適當之修正：…</p> <p>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，土地使用價值尚待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、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、農業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，故本案地價評議結果具有相當之公信力。如對徵收補償價額有異議者，得依土地徵收條例第 22 條第 2 項規定，於公告期間屆滿之次日起 30 日</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。</p>
<p>抵價地分配</p>	<p><u>陳○偉先生</u>： 為何不幫小地主做整合，至以後可分配到土地。</p>	<p>本府於抵價地分配作業前，將再行召開說明會向各土地所有權人說明抵價地分配相關事宜。土地所有權人應領抵價地之權利價值未達抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，屆時應於本府規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配，或申請由本府協調合併分配，本府接受申請後將召開協調會議，提供協商溝通平台，俾利區內小地主向本府申請合併分配。</p>
	<p><u>林○田先生</u>： 公告之日起申請抵價地分配，大小地主都可申請抵價地？</p>	<p>土地徵收條例第 40 條第 1 項規定略以：「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。」爰此，區內土地所有權人無論所持有土地面積大小，皆得於區段徵收公告期間自行決定是否申領抵價地。但後續抵價地分配時，土地所有權人應領抵價地之權利價值如未達抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值，則應於本府規定期限內與其他土地所有權人申請合併分配。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
區段徵收禁止事項	<p><u>林○田先生</u>：</p> <p>禁止移轉之日為何時？</p>	<p>土地徵收條例第 23 條第 1 項規定：「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而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。」易言之，土地所有權人自區段徵收公告之日起，即禁止就該被徵收土地處分或設定負擔。</p>
抵價地比例	<p><u>黃○于女士</u>：</p> <p>一、內政部 103 年 3 月 28 日內授中辦地字第 1036650644 號函核定為 40%，函文內容及計算基礎為何不是徵收條例之 50%？</p> <p>二、政府以 16.09% 為區段徵收之費用，換算市價金額為 193 億元，以降低原地主之分配比例，獲得土地後，再轉售予建商，有如新店小碧潭案。</p> <p>三、以 50% 分配與原地主，政府分配 6.09%。以市價 73 億元，便足夠施工及其他費用</p>	<p>一、依據區段徵收實施辦法第 16 條規定：「需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、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加以評估。」本府係依前項規定考量各項因素後訂定本案抵價地面積占總面積比例，業經內政部 103 年 3 月 28 日內授中辦地字第 1036650644 號函核定本案抵價地發還比例為 40%。</p> <p>二、次按土地徵收條例第 39 條第 1 項規定，土地所有權人應領之地價補償費得以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，故領回抵價地之價值必須足供抵付應領補償地價總額。依前述區段徵收案辦理經驗，開發完成</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p><u>黃○宇先生、林○貞女士：</u></p> <p>按本案「區段徵收土地使用計畫表」、「一般使用分區」用地比例為 56.09%，扣除發還地主比例 40%，政府獲取 16.09% 之土地面積做為規劃費用抵價地，面積 223,219 平方米。按本次價購土地單價約 120,000 元/m²計算，約值 268 億元，若以目前土地市價計算約 200,000 元/m²，約值 446 億元，遠超過本次規劃所需費用。</p> <p>政府不應以都市計畫為手段，掠取百姓財富的原則下，建議在本案完成規劃施工後，公布實際規劃費用金額，多餘之抵價地應按比例發還與地主。</p> <p><u>袁○娥女士：</u></p> <p>按會議資料知悉，本案土地所有權人取回抵價地比例 40%係依內政部 103 年 3 月 28 日內授中辦地字第 1036650644 號函。對此權益分配地主有知的權利，該函全部內容正本影印</p>	<p>後隨著公共設施完備、人口陸續進駐、區域生活機能逐漸成熟，開發效益將逐步展現，領回抵價地之土地所有權人受益程度亦隨之提升，故發還地主 40%已足供抵付其原應領地價補償費，除已符合前述土地徵收條例第 39 條第 1 項之規定，且發還比例訂於 40%，可劃設較充足之公共設施用地，對於提升當地環境品質，亦有顯著效益。</p> <p>三、另依據土地徵收條例施行細則第 36 條規定，「…區段徵收計畫書，應載明下列事項…二十一、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析。…」本府後續辦理本案區段徵收公告時，區段徵收計畫書將於公告處所公告並供公開閱覽，屆時內政部核定本案抵價地比例之公文及本案財務計畫，亦將納於區段徵收計畫書中一併公告。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>乙份進以了解本案之公平性、合理性與合法性。</p> <p>次查：近年同為台北縣轄內徵收開發案權益比例大不同，蘆洲、八里、新莊、三峽等重劃開發為什麼本案依低標準作業，請詳細說明。</p> <p><u>劉○良先生、高○卿女士、林○皓女士、張○碩先生、張○威先生、張○冠先生、高○陽先生、陳○愷先生、陳○宏先生、林○翔先生、陳○隆先生、王溫○英女士、林○雲女士、林○賢先生、高○君先生、周○能先生、郭○德先生：</u></p> <p>本人不同意土地被徵收，願意按比例分得土地。希望分回土地為 50%，至少為 45%。</p> <p><u>高○君先生：</u></p> <p>應該公告開發費用，再核算應配回土地的比例為 40% 或高於 40%。</p>	
都市計畫	<p><u>劉○良先生、高○卿女士、林○皓女士、張○碩先生、張○威先生、張○冠先生、高○陽</u></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</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p><u>先生、陳○愷先生、陳○宏先生、林○翔先生、陳○隆先生、王溫○英女士、林○雲女士、林○賢先生、高○君先生、周○能先生、郭○德先生：</u> 本人目前分得土地容積僅240%，希望容積可提高為300%較為合理。</p> <p><u>陳○雄先生：</u> 本案建請改以住四、商四方式處理，以利雙方都不致吃虧太多。</p>	<p>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，仍得依法享有容積獎勵。</p>
都市計畫	<p><u>沈○菊女士：</u> 都市計畫法新北市施行細則103年5月1日公告施行，取消防災獎勵50%、保水獎勵10%，原本案有獎勵，如何彌補？另本案開放空間是否可獎勵？</p>	<p>一、有關建築容積獎勵內容，應依申請建築執照當時法令規定辦理之，查都市計畫法新北市施行細則業於4月29日公告實施，並於5月1日生效，係作為本市都市計畫之執行依據，有關該施行細則與各都市計畫內容競合時之處理方式，依項目不同，亦已分別規範於施行細則之各相關規定中(例如：綠建築、基地保水、都市防災、開發規模…等獎勵)，惟如有您所提及之獎勵條件限縮情形，仍應依法令規定辦理，尚無涉彌補課題。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>二、另依新店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)細部計畫內容，本案針對綠建築、公益性設施、建築基地面積、實際開挖率等訂有容積獎勵規定，惟未納入開放空間項目。</p>
	<p><u>林○田先生</u>： 300 m²、500 m²建築規模，小地主申請合併配地，各小地主是否要達建築規模才可以建築？</p>	<p>依據區段徵收實施辦法第 29 條規定，土地所有權人得於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配。分配後土地完成所有權移轉登記後，得依其持分申請地籍分割，分割面積不受最小建築規模限制，惟申請建築使用時仍應依本案都市計畫之土地使用管制相關規定(包括最小建築基地規模)辦理。</p>
土地改良物查估	<p><u>陳○永先生</u>： 本人房屋座落於中央段 217 地號上之地上物未被通知查估，什麼時候才會補查估？</p>	<p>本案預計 103 年 7 月進行區段徵收公告，權利人對地上物查估補償內容有異議者，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，本府受理後即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人，如係涉及地上物查估項目或金額之相關異議，本府將另行排定期程辦理複估作業。</p>
其他	<p><u>劉○華先生</u>： 本人地雖小，但卻是辛苦所換來的土地，本人尋求與建商合</p>	<p>一、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，故區內建築</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>作，分地時與建商合建，不希望被政府徵收，這是小市民的心聲。</p>	<p>行為皆應俟區段徵收辦理完成後，始得申請建築執照。</p> <p>二、另依土地徵收條例第 40 條第 1 項規定略以：「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。」爰此，區內土地所有權人無論所持有土地面積大小，皆得於區段徵收公告期間自行決定是否申領抵價地。倘土地所有權人欲領回土地，得依前述規定於區段徵收公告期間以書面向本府申請發給抵價地，配回之土地經完成所有權登記及土地點交後，土地所有權人即可自由處分。</p>
	<p><u>高○君先生</u>：</p> <p>市府一再說「若有盈餘將會把盈餘存入城市發展基金」這似乎不合理。至少要專款專用，將基金盈餘用於本區內才合理。</p>	<p>依據土地徵收條例施行細則第 56 條規定：「區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，全部撥充實施平均地權基金。」另依本市實施平均地權基金收支保管及運用辦法第 4 條規定，「本基金之用途如下：一、已辦竣市地重劃或區段徵收地區改善工程及促進重劃區或區段徵收區發展建設費用及管理費用。」故</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		本案爾後倘有盈餘，依法將撥充實施平均地權基金，提供已辦竣之整體開發區相關建設發展使用。
	<p><u>劉○井先生：</u> 本人位於新北市新店區民生路上之地上建物屬九人共同共有，但因彼此不熟識，無法取得連繫。請貴局將合法拆遷補償費及自動搬遷獎勵金依照建物所有權狀之權利範圍分別開立其應有金額之支票。</p>	土地改良物如屬分別共有之合法建築物且經保存登記，本府將依地籍資料所載持分，分別發給各建物所有權人合法建物徵收補償費；如非屬前述情形，共同共有建物因持分不明，處分時應經全體共有人同意始得為之，兼以建築改良物補償費包含裝潢、管線、隔間等設施，各所有權人應自行協調權利範圍與持分後，本府始得依協議結果分別補償之。
	<p><u>簡○慧女士：</u> 擔心徵收後的轉職就業問題，可否提供就業轉介資料？</p>	本府勞工局針對本市市民設有就業諮詢服務，區內民眾若有求職或轉業需要，可由本局代為轉介至勞工局，或由民眾逕洽該局處理。
其他	<p><u>陳○宏先生：</u> 法令已老舊，可否引用新法解釋？</p>	本案預計於今年 7 月辦理區段徵收公告，作業期間如有土地徵收條例及相關法令修法並已公布施行，本府屆時將依據修正後規定辦理相關事宜。

八、會議結論：

- (一) 本次公聽會會議紀錄將於會後寄發各所有權人，本案後續相關資訊可至新北市政府地政局網站/開發專區/新店中央新村北側區段徵收開發案查詢，網址 <http://xindian-ntpc.com.tw>。
- (二) 為確保各所有權人及相關權利人之權益，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，俾利後續各項

資料確實郵寄送達。

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：103 年 4 月 29 日(星期二)下午 12 時 10 分