

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)下午 2 時

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，會議將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，本府將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，將儘速排程至現場辦理複估作業。

七、陳述意見及本府回覆內容：

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
<p>建物拆遷 期限</p>	<p><u>吳○紋女士、吳○寬先生、吳○輝先生：</u> 緣貴局預定 8 至 10 月間拆除，但該期間為颱風來襲期間，對於住戶未拆之部分的財產或住戶的安全恐怕會產生不可預期之影響，希望貴局能體諒拆遷戶，能將拆除期間延後。</p> <p><u>許○文先生：</u> 因本公司為維修服務之單位，且有正常營業，若遷移補償為 10 月，若公司租賃之位置需申請建照建設 2 樓之時間不足，是否可申請此營業地點彈性的拆遷時間？如果可以，可以申請多久？</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>
<p>安置計畫</p>	<p><u>陳○滿女士：</u> 一、希望對安置戶能有房屋租金之補貼。 二、若同一門牌裡有多戶住戶，只能領一份 90 萬房屋補助費，對</p>	<p>一、本案安置計畫內容除針對範圍內被全部拆除合法建築物之所有權人，徵收後將優先配回 100 平方公尺土地外，另有房屋補助費、人口遷移費及特別救助金等救濟金額，可用於臨時安置。</p> <p>二、依據「新北市興辦公共工程用地地上</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p>這些房子即將被拆除的人是不公平的，希望能將領取 90 萬房屋補助費的條件放寬。</p> <p>三、年底將選舉，如果在 10 月底前遷移戶籍，將喪失投票資格，請將領取搬遷獎勵金的期限延長。</p>	<p>物拆遷補償救濟自治條例」第 6 條第 3 項規定略以：「…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。」有關同一門牌多戶設籍之房屋補助費認定係依前項規定辦理，由查估人員依現場實際狀況予以認定。</p> <p>三、有關自動搬遷獎勵金領取資格認定，本府將依建物內人員與物品遷移情形予以認定，不以戶籍遷出為必要，故對於今(103)年底地方公職人員選舉較無影響。</p>
	<p><u>林○溢先生：</u></p> <p>針對房屋補助費，每一門牌發給新臺幣 90 萬元整，請求貴府依據物價飛漲部分，合理及統一調高房屋補助費。</p>	<p>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 6 條第 3 項、第 4 項、第 6 項規定：「興辦公共工程因協議價購、徵收而須全部拆除合法建築物，應對設有戶籍之每一門牌住戶且為所有權人發給房屋補助費新臺幣 90 萬元。」、「前項建築物門牌之認定，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。…」、「第三項設有戶籍之現住戶以第</p>
	<p><u>劉○華女士：</u></p> <p>新店區中央路臨 24 號之建物係為本人所有，目前出租予陳○宗先生，故房</p>	

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	屋補助費應由本人領取。	一次召開用地及土地改良物協議價購會議六個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者為限。」有關房屋補助費之發給條件與金額均已明定於前述各條文，本府將據以審核認定。如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，本府受理後將查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
抵價地分配	<p><u>林○治先生：</u> 根據以往區段徵收的案例，臨既有道路之地主，應優先分配該道路旁土地？</p>	依據區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」準此，抵價地分配時各參與配地之土地所有權人，均須依抽籤順序自由選擇分配街廓，臨既有道路旁之土地所有權人並無優先分配路旁土地之權利。另區段徵收後供分配之抵價地均面臨道路，且地籍方整，依前開方式選配土地不但較公平，且能兼顧土地所有人之意願。
	<p><u>陳○龍先生：</u> 新店區民生路陳氏祭祀公業，如何取得配地回來？</p>	一、依據區段徵收實施辦法第 23 條規定，祭祀公業欲申請領回抵價地，如已選定管理人且向民政機關備查有案者，倘其規約或派下員大會決議未有特別約定，得由管理人檢具證明文件，於區段徵收公告期間向本府提出申請；派下員對於管理人申請發給抵

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>價地提出異議時，管理人應於本府規定期間內召開派下員大會，決議領取現金補償或申請發給抵價地。祭祀公業未選定管理人者，如其規約或派下員大會決議未有特別約定，其申請發給抵價地，應經派下員全體之同意。</p> <p>二、貴公業如欲申請領回抵價地，請依前述規定辦理，另依據土地徵收條例施行細則第 42 條規定：「…申請發給抵價地者，主管機關於收件後，應於徵收公告期滿後 2 個月內審查完畢。審查結果，應予補正者，應通知申請人於接到通知書之日起 3 個月內補正；申請人於補正期限屆滿之日前提出請求展延補正期限者，在不影響整體開發作業及時程原則下，得酌予展延。…屆期未補正者，應核定不發給抵價地。」為避免影響土地所有權人參與抵價地分配之權益，屆時如經本府審查結果有應補正事項，請依通知期限完成補正事宜。</p>
<p>地上物查估</p>	<p><u>林○治先生：</u></p> <p>一、合法建物拆遷補償費鑑價過低，能否派員重新查估。</p> <p>二、龍門歐洲會館建物</p>	<p>一、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，本府受理後將查明處</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p data-bbox="456 309 746 600">之建造時間為民國80年所建(已附空拍圖)，為何市府要執意等到建物拆除時認定。</p> <p data-bbox="392 627 746 918">三、另外店內所有裝修及營業損失補償過低，而結束營業後的遣散費用應由政府負擔。</p> <p data-bbox="392 945 746 1236"><u>劉○華女士：</u> 地上建築物有部分為本人所有，部分係為承租人承租後所加蓋，希望貴府可以查明。</p>	<p data-bbox="839 309 1353 533">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。</p> <p data-bbox="775 560 1353 918">二、另有關於龍門歐洲會館建造時間認定疑義，考量該建物目前仍持續營業使用，無法破壞既有裝潢全面檢視內部構造，故仍建議於區段徵收公告期間由所有權人依前述規定向本府以書面提出異議，再排期複估。</p> <p data-bbox="775 945 1353 1684">三、依據內政部76年3月25日台內勞字第482215號函釋略以：「廠房土地被徵收而致停工，對於勞工資遣費應依勞動基準法之規定發給，至於政府依法徵收土地之補償費，依土地法有關規定辦理。」另依該部77年8月22日台內地字第629450號函釋：「徵收土地致工廠歇業停工，其員工資遣費、退休金不列入徵收補償範圍。」爰有關區內餐廳結束營業後之員工遣散費用，請依前述函釋規定由餐廳負責人自行依勞動基準法規定發給之。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
市價補償	<p><u>林○治先生：</u> 土地之協議價格之評定不公平，土地價格差距為何如此大？</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。」另按不動產估價技術規則第 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>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p><u>林○溢先生：</u></p> <p>一、本案土地補償費及地上物補償費均遠低於市價土地 50 萬/坪，而且本人、家族及舊家林宅社區的人，至少都超過三代居住於此，90 萬元/戶及 30 萬/坪的低廉不合理價格實在無法接受。</p> <p>二、今日本人另有接到第一梯次協議價購會議紀錄，市價補償的部分，請貴府針對期待因素予以調整修正，提高求取正常交易價格。</p>	<p>二、本案協議價購金額係委託民間不動產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>

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)為確保各所有權人權益，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請以書面檢附身分證影本郵寄至本府，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 4 時