

## 新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第一梯次)

一、時間：103年4月8日(星期二)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：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	陳述意見內容	綜合回覆
市價補償	<p><u>林○德先生</u>：</p> <p>本人強烈反對新北市政府此次協議價格標準。市府雖委託估價師評估市價，但估價結果遠離本案公布實施時之市價，更遑論與最近兩年市價(65萬/坪)之差距。</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、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>
	<p><u>林○睿先生</u>：</p> <p>政府的徵收市價與實價登錄有出入，既然內政部已有實價登錄的資料，應以該資料為主，才能真正反映市價，避免爭議。</p>	

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
安置計畫	<p><u>林○印先生</u>： 試問本區可有安置住宅？當地住戶應該優先享有安置資格。</p> <p><u>黃○雄先生</u>： 區段徵收導致現住戶流離失所，而政府應該多關懷弱勢族群，多聽人民的聲音，原本有房子的人變成沒有房子，原地主住戶也沒有地方可以安居樂業，政府可以發揮德政安置原住戶。</p>	<p>一、本案已參考本市臺北港特定區及新莊北側知識園區區段徵收案安置計畫，針對範圍內被全部拆除合法建築物且符合一定設籍條件之所有權人，於徵收後將優先配回 100 平方公尺土地，且另有房屋補助費、人口遷移費…等補助費或救濟金，另針對區內中低收入戶，將發給特別救助金。前述優先配回土地規定及各項救濟金額均將納入本案安置計畫內容。</p> <p>二、另本案目前規劃提供 1.5 公頃住宅區土地，興建「只租不售」之社會住宅，俾利保障經濟弱勢族群在都會地區之居住權利，有關社會住宅承租資格等相關內容，將配合本市住宅政策，由本府權責機關妥為規劃後再行公布。</p>
其他	<p><u>林○德先生</u>： 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，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取</p>	<p>一、土地徵收條例第 11 條之立法目的係將協議價購定為申請徵收之必要程序，非經協議價購程序而不能達成協議價購者，不得申請徵收。僅在需用土地人辦理國防、交通、水利事業，因公共安全急需使用土地時，方得不經協議價購程序而申請徵收，而非指需符合該例外情形始</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
其他	<p>得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」本人已參加開會並陳述反對意見，故本案已失法源依據；另本案並無國防、交通、水利事業及公共安全急需使用土地之情形，故無土地徵收條例第 11 條之適用，不得據以辦理土地徵收。</p> <p><u>林○德先生</u>： 本人及舊家社區之房舍均為 80 年以前就已存在之地上物，徵收前原始用途為市府區公所公家機關預定地，但目前已轉變為住宅用途，與目前土地使用及地上物使用目的相同，今不論是否有圖利建商目的，但現住戶都要離開居住近 60 年以上之房舍，請考慮將本人所住地段及舊社區近百戶的地段劃分隔離於區段徵收範圍外。</p>	<p>得徵收。您認為本案非屬國防、交通、水利事業，未有因公共安全急需土地使用之情形，故不得徵收之見解，應屬誤解。</p> <p>二、本案因非屬前開例外情形，故應依規定於徵收前辦理協議價購作業。如土地及土地改良物所有權人拒絕參與協議或協議不成，本府將續依土地徵收條例相關規定申請辦理區段徵收。</p> <p>一、 本區土地原屬新店溪東側之農業區，依民國 88 年 6 月發布實施之「變更新店都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」變更為住宅區、學校、鄰里公園兼兒童遊樂場及道路用地，開發方式採區段徵收辦理，並無您所稱徵收前原始用途為市府區公所公家機關預定地之情事。</p> <p>二、另本案區段徵收範圍係依都市計畫辦理，開發完成後將有助於提升本區對外交通之便利性，並改善地區整體生活環境品質，為實現都市計畫願景，本案實有持續推動之必要性。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
	<p><u>林○印先生</u>： 因為大埔案導致相關法條要修正，希望政府可以承諾用新的法律來辦理本區段徵收。</p>	<p>本案預計今年 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公布施行之情形，本府將依據作業當時之法令規定辦理相關事宜。</p>
	<p><u>林○睿先生</u>： 提供紙本資料。</p>	<p>會後將就出席人員部分併同會議紀錄函送相關簡報資料。</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 8 日(星期二)上午 11 時 30 分