

新北市新店中央新村北側區段徵收協議價購會議紀錄(第三梯次)

一、時間：103年4月8日(星期二)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	陳述意見內容	綜合回覆
都市計畫	<p><u>林○田先生</u>：</p> <p>一、本開發區最小開發面積為 100 m²、300 m²及 500 m²，請問可否合併權利價值之後參加配地？又配回之土地可否依其持分分割？分割之後可否蓋房子？</p> <p>二、申請建照時需符合最小開發面積，請問建築時有規定建築形式嗎？</p> <p>三、請說明容積移轉計算方式及上限。</p>	<p>一、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> <p>二、本案都市計畫未限制區內建築形式，惟計畫區內建築皆應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>三、本案預計完工年期為 105 年 6 月，都市計畫法新北市施行細則將於 103 年 5 月 1 日發布實施，爰未來計畫區內各項土地使用及開發建築等事項，須依都市計畫法新北市施行細則及本案都市計畫土管規定辦理。</p> <p>四、本開發區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，可做為容積移轉之接受基地，因位於整體開發地區，其可</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>移入容積不得超過基準容積之百分之四十，優於一般接受基地可移入容積上限為基準容積之百分之三十，惟容積移轉之移出地僅限於新店都市計畫區內之私有公共設施保留地。</p> <p>五、依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條規定，容積移轉計算公式如下：</p> <p><u>接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 X (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) X 接受基地之容積率。</u></p>
	<p>劉○良先生： 建議配回之住宅區容積率從 240%提高至 300%。</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，仍得依法享有容積增額獎勵。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
抵價地比例	<p><u>林○田先生</u>：</p> <p>配回抵價地的比率只有 40%，明顯過低，對於地主並不公平，應該配回 50%的抵價地才合理。</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。」本府於辦理區段徵收時均依前項規定考量前述因素訂定合理比例。</p> <p>二、以本市過去及刻正辦理中之區段徵收開發案經驗，區段徵收後土地因價格增漲，發還地主 40%已足供抵付其原應領地價補償費，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、有關本案抵價地比例訂定情形，將於區段徵收公聽會時詳予說明。</p>
	<p><u>劉○良先生</u>：</p> <p>區段徵收領回抵價地比例從 40%提高至 45%甚至是 50%。</p>	
抵價地比例	<p><u>林○芳先生</u>：</p> <p>因地段之不同，位於中央路旁之地主是否有較優的比率分配？</p>	<p>臨路條件較好之宗地相較之下地價的確會優於裡地、袋地或其他臨路條件欠佳之土地，惟影響宗地地價之因素並非僅有臨路條件，實際地價尚需經綜合評估後始能確定。又徵收補償地價越高，則所有權人應領抵價地之權利價值亦越高，惟實際配回率尚須視土地所有權人分配街廓之區段徵收後地價而有不同。</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
原位置保留	<p><u>林○芳先生</u>：</p> <p>在不妨礙道路規劃為原則，是否能要求保留原屋、原地。</p>	<p>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，仍應按照區段徵收時施辦法第 28 條規定，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>
其他	<p><u>林○田先生</u>：</p> <p>一、繼承受不受限制移轉之限制？</p> <p>二、共同共有土地的處理方式？</p>	<p>一、依據土地徵收條例第 24 條規定：「被徵收土地或建築改良物之所有權或其他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、…或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或其他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。」爰此，於區段徵收作業期間發生繼承事由者，請繼承人依前項規定檢具繼承相關文件向本府申請將其權利備案。</p> <p>二、共同共有土地因持分不明，處分時應經全體共有人同意始得為之，故於</p>

問題類型	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>協議價購階段，須經全體共有人同意，方得與本府進行協議價購；惟至區段徵收作業階段，已辦竣公同共有繼承登記之土地，得由繼承人按其應繼分領取補償費或申領抵價地。</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)下午4時40分