

桃園縣中路地區區段徵收開發案協議價購會議紀錄

一、時間：民國 101 年 2 月 15 日下午 14 時 30 分

民國 101 年 2 月 16 日上午 9 時 30 分、下午 14 時 30 分

民國 101 年 2 月 17 日上午 9 時 30 分、下午 14 時 30 分

二、地點：桃園縣政府地下二樓大禮堂

三、主持人：林局長學堅（高主任秘書鈺焜代）

記錄：呂志強

四、出席單位及人員：詳如簽到表

五、說明事項：

為辦理桃園縣中路地區區段徵收作業之需要，擬依土地徵收條例第 11 條規定，於申請區段徵收前，先行與區內土地所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物，向各位鄉親說明有關區段徵收作業事宜。各位鄉親如於今天無法提出協議價購者，可於 101 年 3 月 1 日前將協議價購同意書寄到本府地政局區段徵收科，本府將另案通知辦理協議價購手續。今天各位鄉親如不同意本府以協議價購辦理時，本府將依法召開區段徵收公聽會，本次會議相關說明本府已隨同本次開會通知單一併寄予各位，會中將就協議價購作業內容向各位簡報，各位鄉親於簡報後如對協議內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府將會為您答覆。

六、簡報：略

七、陳述意見及回答：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
補償地價	<u>呂芳榮</u> ： 1、總統馬英九曾說過徵收土地要以市價辦理，貴府評估的市價僅為市面的三成？	1、依土地徵收條例第 11 條第 4 項規定，協議價購應依市價與所有權人協議。另同條第 5 項規定，所稱市價，指市場正常交

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
補償地價	<p>2、638-2、638-5 地號係分割自 638 地號，為何三筆土地公告現值差價達 18,225 元/平方公尺？</p> <p>吳貴珠： 協議價購價格遠低於我們當初購買的價格，請問該市價如何評定？</p> <p>邱峻若： 未與土地所有權人先行協議，補償價格、發還比例都是縣府自行決定。</p> <p>簡石： 土地徵收條例已修正通過應以市價辦理徵收，為何本區補償費仍採公告現值加四成來計算？</p>	<p>易價格，故應排除未來發展之預期因素，使價格回歸正常。</p> <p>2、由於地政事務所在評定公告現值時，係依「地價調查估計規則」辦理，並參酌鄰近土地之市場正常交易價格來估算，所評定之公告現值亦已達擬評現值（市價）之 83%，故本區係以公告現值做為評定市價之基準，另再加四成補償予土地所有權人，其補償價格實際上已經超過所說之市價。</p> <p>3、攸關個案之部分，土地所有權人於會後提供相關資料，再請地所查處回覆。</p>
地上物補償費	<p>呂彭玲玲： 圍牆遷移退縮及植栽花木是否有地上物補償費？</p> <p>利達機械工業股份有限公司李謀宗： 由於本公司已經營 40 多年，要遷移須經過漫長的环境影響評估之過程，亦須花費相當大之經費，影響公司經營甚大，希望能維持原廠房及零星工業區之使用，請開發單位重新規劃，與土地所有權人共創繁榮。</p>	<p>1、本案建築改良物、營業損失、動力機具搬遷費、人口搬遷費依「桃園縣興辦公設設施拆遷建築改良物補償自治條例」、「桃園縣中路地區區段徵收範圍內地上物獎勵救濟補助原則」及「土地徵收遷移費查估基準」辦理，農作改良物則依「桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準」辦理。</p> <p>2、目前查估成果仍由相關權責單位審核中，若對補償內容有異議者，所有權人及相關權利人可於公告期間內提出，本府於接受異議後隨即依法查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。</p>
其他	<p>邱峻若： 為何 101 年 3 月 1 日前不協議就要放棄所有權利？不同意縣府</p>	<p>1、召開協議價購會議，就是為了讓民眾瞭解協議價購的意義、內容、程序、土地所有權利人</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
其他	<p>主宰我們的財產。</p> <p>邱素秋： 不同意採區段徵收方式辦理開發，且訂於 101 年 3 月 1 日前辦理協議價購完成實不合理。</p> <p>江堅成： 1、建議以比較的方式說明協議價購及區段徵收對土地所有權人而言哪裡不同。 2、土地分配之最小建築單位面積並未提供，請說明。 3、是否能多照顧面積較小的地主？另申請合併之時間為何？</p> <p>邱奕棟： 本人所有之土地地號並未全部納入區段徵收範圍，剩餘永安段 249-1 及 252-1 地號分別只有 9 m²，不能蓋房子，請問應如何繼續使用？</p>	<p>及相關權利人之權益。所有權人如對本府嗣後辦理協議價購有意見時，可於 101 年 3 月 1 日前，依行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出。若不同意協議價購時，即依法進行區段徵收，非指所有權人之相關權利義務終止。</p> <p>2、依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。本案係屬上開農業區變更為建築用地，故僅能採區段徵收方式開發。</p> <p>3、協議價購如同一般買賣交易，交易完成後，土地所有權人對於土地之所有權利義務即終止，不能像參與區段徵收開發配回土地，享受土地因重新規劃整理後所產生的效益，如容許使用強度提高，提升了土地的利用價值、配置完善的公共設施，享受舒適的生活環境等。</p> <p>4、辦理抵價地分配時，本府除辦理抵價地抽籤配地說明會外，另會針對權利價值較小之土地所有權人召開合併說明會，提供合併分配之管道。</p> <p>5、最小開發面積依都市計畫中規定之土地使用分區管制規則及桃園縣畸零地使用自治條例辦理，待開發案進行至抵價地分配作業時，本府會召開抽籤配地說明會，屆時各街廓最小分配面積及最小可分配之權利價</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
其他		<p>值將詳載於抽籤配地說明書中，供土地所有權人計算。</p> <p>6、有關區段徵收作業程序、徵收補償基準、抵價地申領、相關權利清理及地上物拆遷安置等問題，本府於後續區段徵收公聽會中再向各位說明，如仍有問題，歡迎於會中提出。</p> <p>7、區段徵收土地之殘餘部分過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，得於公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收。</p>

八、會議結論：

- (一) 本次協議價購會議經向各位土地及地上物所有權人(以下簡稱所有權人)說明相關協議價購作業內容後，會中尚無所有權人同意辦理協議價購，本府將依法召開區段徵收公聽會後，向內政部申請區段徵收。
- (二) 本次會議未到場之所有權人或會後願意參與協議價購之所有權人，請於 101 年 3 月 1 日前將協議價購同意書寄至本府地政局區段徵收科，本府將另案通知辦理協議價購事宜。
- (三) 各位所有權人如對本府此次辦理協議價購有意見陳述時，請於 101 年 3 月 1 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見。
- (四) 由於諸多所有權人對協議價購內容不甚瞭解，本府已建置本案協議價購與區段徵收相關資訊及預計辦理進度之網站，期能有效解決民眾之疑惑。

(網址：<http://www.mw.com.tw/taoyuan/index.php>)

(五) 本次協議價購會議之會議紀錄將於會後寄發各位所有權人。

(六) 為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如聯絡住址有異動，煩請來電或以信件方式告知本府，本府將據以辦理資料更正。

桃園縣政府地政局區段徵收科

◆聯絡電話：03-3322101 分機 6656-6659

◆聯絡地址：320 桃園市縣府路一號

九、散會：民國 101 年 2 月 15 日下午 15 時 30 分

民國 101 年 2 月 16 日上午 10 時 30 分、下午 15 時 30 分

民國 101 年 2 月 17 日上午 10 時 30 分、下午 15 時 30 分