

# 桃園縣中路地區區段徵收開發案抵價地抽籤暨配地作業 說明會會議紀錄

一、開會時間：102年12月2日（星期一）上午9時30分、下午14時30分  
102年12月3日（星期二）上午9時30分、下午14時30分

二、開會地點：桃園縣政府地下二樓大禮堂（桃園市縣府路1號）

三、主席：林局長學堅（陳科長振南代） 記錄：黃一翔

四、出席單位及人員：詳簽到簿(略)

五、土地所有權人：詳簽到簿(略)

六、說明事項：

桃園縣中路地區區段徵收開發案（以下簡稱本案）已於101年5月25日辦理徵收公告30日，至今約莫一年半的時間，感謝各位鄉親的等待與配合，讓本案得以順利進行。為使各位鄉親了解抵價地抽籤及配地相關作業規定，故召開本次說明會。

本次說明會之對象，除經核准合法建物原位置保留之土地及部分已分配之安置土地外，為符合申請抵價地之原土地所有權人。說明書及附件業於會前寄送給各位土地所有權人，其中檢附的權利價值表（如說明書之附件一）及各分配街廓第一宗、最後一宗、最小分配土地之面積及所需權利價值（如說明書之附件六），會中都將為鄉親用範例說明如何計算配回面積及提醒配地時應注意的事項。此外，**若有權利價值不足最小分配面積所需權利價值時，必須於102年12月25日前自行洽商其他土地所有權人辦理合併或於102年12月6日前申請參加由本府辦理之合併分配協調會。**

由於本案土地所有權人眾多，請鄉親先詳閱說明書及分配位置圖，並依自己的權利價值去選擇能分配且喜歡的土地後，排定各土地的優先順序，屆時才能節省配地時間及避免其他土地所有權人久候。

各位鄉親於簡報後如對抵價地抽籤及配地等相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府將會為您答覆。

## 七、意見陳述及回答：

問題類型	提問內容	本府綜合回覆
抽籤作業	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免民眾有疑慮，請再說明一次要怎麼抽籤？</li> <li>2. 抽籤時，同一天的序號如何公開？怎麼知道籤號沒有被保留？</li> <li>3. 請問縣府何時會公布抽籤順序？</li> <li>4. 有聽到外面的人在說，要配到較好的土地，要與建商合作，現在知道建商名下有很多人頭戶，如何防範建商抽換，建議在抽籤的時候併同公布該抽籤戶的權利價值。</li> <li>5. 抽籤是由誰抽？如有較年長或行動不便者，得否陪同代抽？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抽籤作業是依照各位的抵價地收件號作為抽順序籤之依據，抽完順序籤後，再依順序籤的先後順序抽土地分配籤，俾決定各位配地的籤號及場次。</li> <li>2. 於辦理抽籤時係採用透明籤箱，並由各抽籤戶推舉二人擔任監籤人，籤票都當場請監籤人清點後裝入籤殼裡再丟入籤箱。<b>抽籤時，須用夾子夾取，不用手碰籤殼</b>，以免有作弊之疑慮。抽完籤後，會當場亮票，全程也都會錄影，絕對公平公開。</li> <li>3. 抽籤時，除當場唱票外，亦會立即張貼至現場配置的抽籤成果區；當天抽籤完畢後，會將抽籤成果在本案專屬網頁中公布，內容包含<u>抵價地收件號、姓名、順序籤號及土地分配籤號</u>。</li> <li>4. 關於抽籤時併同公布權利價值作法，由於其他場次說明會有土地所有權人反對，本府將與法制室討論，在不違反個人資料保護法的情況下，衡酌最適之處理方式，以保障所有土地所有權人之權益。惟<b>本府在此重申，合併分配截止後，抽籤戶的數量與權利價值即告確定，不容抽換</b>。</li> <li>5. 抽籤原則上應由抽籤戶親自辦理抽籤，惟有較年長或行動不便者，得由一人陪同辦理抽籤作業，或直接委託他人代為辦理。</li> </ol>
配地作業	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 說明書所說的保留最後一宗土地是指保留給縣府嗎？</li> <li>2. 建議面臨 30 米以上計畫道路時，調整分配面積應和過去慣例一樣維持在 50 m<sup>2</sup>。</li> <li>3.(1)配地的計算為什麼不</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所謂保留最後一宗土地係為保留一個可建築用地，保留後的土地可供其他土地所有權人選配。待全區所有權人配地完竣時，剩餘的可建築用地才是供縣府日後標售償還開發費用。</li> <li>2. 本案所有的土地，都是開放給土地所有權人選配，在土地面積有限且在評定地價和市價有落差的情況下，為避免有投機之行為，才會限制調整分配面積只能有 10 m<sup>2</sup>。</li> </ol>

問題類型	提問內容	本府綜合回覆
	<p>是用原來的面積而是用金額？區段徵收不是配回的比例要有 40% 嗎？我的權利價值配全區最低價，配回比例卻只有 37%。</p> <p>(2)大興西路或國際路旁的地主，為何不能配在原來的地方，覺得權益有被漠視。得否和安置土地一樣有優先配地之權利？</p> <p>4.司法園區南側土地沒有分割，是只能配給一個人嗎？還是要賣給財團？</p> <p>5.使用分區既已分住 1-1、住 1-2，為何不依權利價值之高低分梯次辦理配地？</p> <p>6.簡報 24 頁所言，若當梯次沒有人分配 R17、R18 街廓之角地，是不是就可以保留第一宗角地後，從非街角地開始選配？</p> <p>7.R41 街廓已依土地使用管制規定必須符合面寬 <math>\geq 30m</math> 及面積應 <math>\geq 1,200 m^2</math> 之規定，為什麼又要劃設全街廓開發？</p> <p>8.配地圖上有幾處標有”變”字樣，此等土地得否辦理分配？</p> <p>9.在配地的時候可以請家人或是其他專業人士陪</p>	<p>3. (1)權利價值的計算基礎是依據徵收面積×公告現值加四成×地價上漲乘數（詳見說明書之附件一），惟公告現值之評定係已考量各宗土地之臨路條件等個別因素及區域因素後加以評定，故每筆土地的補償價格並不相同。如採徵收前後配回面積一致辦理分配，會造成原有臨路之土地配回面積與未臨路之土地相同，實屬不合理之情況。<b>抵價地發還比例 40%係指全區平均為 40%，並非指每個人都是 40%。</b></p> <p>(2)如欲選配大興西路但權利價值仍不足者，本府有提供合併權利價值之機制，讓土地所有權人能選到喜歡的土地。另安置街廓係為保障範圍內被拆遷之合法建物所有權人權利，故劃分八大分區並依土地所有權人所屬分區辦理分配；本次為區段徵收之抵價地配地，是徵收完再讓土地所有權人重新選配，與市地重劃之原位次分配概念並不相同，加上本區公園、學校皆劃設於住宅區附近，故住宅區條件不一定會比臨 30 米、60 米計畫道路之土地差。</p> <p>4. 為形塑大興西路兩側優良之景觀，故依土地使用管制規定其開發面積應 <math>\geq 2,500 m^2</math> 及面寬應 <math>\geq 40</math> 米；另外，再次說明，有權利參加本次配地作業的都是原來的土地所有權人，如果原土地所有權人沒有出售權利給建商，就沒有所謂的建商與財團。</p> <p>5. 配地之原則：公開抽籤並自由選配，故不得依權利價值高低分梯次辦理分配。</p> <p>6. 如當梯次皆無得分配之土地時，才由本府就其擬選配之街廓保留第一宗土地後，接續按分配方向辦理分配；惟所言 R17 及 R18 街廓之非街角地，倘分配戶得辦理分配，其所有之權利價值已大於全區多數之住宅區街廓，<b>故有條件符</b></p>

問題類型	提問內容	本府綜合回覆
	<p>同嗎？</p> <p>10. 如果我分配 49-1-B 街廓後，權利價值還有剩下，是不是在配 R49-1 街廓的時候就只能配約 4 米面寬，留下 R44-1 街廓符合之最小分配面寬 30 米？如果是這樣的話，很多地都要留給縣政府了。</p> <p>11. 如果有 20 個人都想分配某一塊土地，但 3 個人就把土地配完了，剩下的 17 個人怎麼辦？可否告知每一塊土地要抽籤的人有多少，權利價值又各是多少？如果分區開始配地，我想要的第二順位土地開始抽籤了，我來不及參加，就損失一次機會，這樣的方式似乎很不合理。</p> <p>12. 配地作業是分梯次進行，各梯次配地成果是即時公開嗎？</p> <p>13. 權利價值雖然高，但抽土地分配籤抽到後面的籤號，會不會配到 8 米計畫道路旁？</p>	<p><u>合之街廓可供分配者，該分配戶應即辦理分配，不得暫予保留。</u></p> <p>7. 本府於規劃抵價地配地時，除考量各宗街廓土地之最小分配面積及面寬外，亦對土地形狀、利用度、獎勵容積及開發效益及都市景觀等因素加以考量；R41 街廓面寬總計 80 米，如依所屬之土地使用分區管制條件以 30 米作為一分配單元時，會提高接續分配該宗土地所需之權利價值，相對加重分配於該街廓之價格門檻。</p> <p>8. 標有「變」字樣係表示該土地尚有都市計畫變更程序需辦理，本府則先以變更後的街廓位置與面積辦理分配，<u>其中除 R31 街廓係由計畫道路變更為住宅區，須待變更程序完成後方能請照建築，其餘街廓則尚不影響未來請照建築使用。</u></p> <p>9. 配地時得由 1~2 人陪同，惟為避免配地作業時間過長，建議各配地戶可先於圖面上預為選擇欲分配之街廓。</p> <p>10. (1) R49 北側街廓，其第一宗土地為 R49-1-B 街廓、最後一宗土地為 R49-1-A 街廓，於配地時，應從 R49-1-B 街廓開始分配；第一宗土地配完後，如權利價值仍有剩餘時，得接續分配 R49-1 街廓至權利價值用盡或至其他街廓辦理分配。所言保留最後一宗土地面積係指如權利價值不足將 R49 北側街廓全部分配完竣時，就應保留最後一宗土地（R49-1-A 街廓）之最小分配面積後，供其他土地所有權人選配。</p> <p>(2) 最小分配面積係指僅分配於該街廓時必須達到的面積標準；同上例，如 R49-1-B 街廓已選配完畢，下一個分配戶選配 R49-1 街廓時，就必須達到最小分配面積 1,957.58 m<sup>2</sup> 所需之權利價值 163,849,446 元。如此規定係為保障土地所有權人配回的每一宗土地皆</p>

問題類型	提問內容	本府綜合回覆
		<p>能建築使用。</p> <p>11.(1)本案係採抵價地一次抽籤配地之方式進行，即土地所有權人依土地分配籤之抽籤結果依序選配土地，不會有同時進行配地作業的情況發生。</p> <p>(2)本案全區的可建築用地(除核准原位置保留及已分配之安置土地)都是可以由土地所有權人自由選配的；如第一順位欲分配土地已由其他土地所有權人分配時，仍可選擇其他街廓辦理分配，惟應符合該街廓最小分配面積所需權利價值。</p> <p>12. 為避免各分配戶等待的時間過長，故配地作業將分梯次進行；本府於配地現場會架設投影布幕，便於鄉親觀看土地分配的情況，當梯次配地作業完竣後，也會公布在網頁上。</p> <p>13. 本案全區土地於整理後，皆有配置適當之公共設施用地，且道路四通八達，每宗土地皆能達到最高的利用價值，所以不一定配在 8 米計畫道路旁就是不好的。</p>
都市計畫	<p>1. 為什麼同樣的使用分區在分配圖上會著不同的顏色？</p> <p>2. 本案土地使用的容積獎勵措施會不會與 105 年新法修訂之容積獎勵上限有衝突？</p> <p>3. 本案的住宅區是否可以作商業使用？</p> <p>4. 有的街角地是斜的，有的是直的，退縮規定一樣嗎？</p> <p>5. 何謂畸零地？</p> <p>6. 請說明最小分配面積訂定的法令依據？縣政府</p>	<p>1. 為便於鄉親選配土地，<u>本案的抵價地抽籤分配圖著色色塊，係依照土地使用管制開發規模作為區分，並非依使用分區來劃分</u>，請各位鄉親注意。（見說明書附件四之 P.4）</p> <p>2. 內政部於 105 年將訂定容積獎勵之上限，屆時如有施行，就必須適用新法的規定。</p> <p>3. 住宅區之容許使用項目於土地使用分區管制要點中並未明定，故應適用都市計畫法及其施行細則等相關規定。</p> <p>4. 依土地使用管制退縮建築規定，只要有臨計畫道路皆應退縮建築，且係指臨路面側均應平行路面退縮足夠；臨 20 米以上計畫道路應退縮 6 米以上建築，其餘土地應退縮 5 米以上建築，安置街廓土地則退縮 3.5 米以上建築。</p> <p>5. 未達土地使用管制規定之最小建築基地之面寬</p>

問題類型	提問內容	本府綜合回覆
	<p>有沒有任何管道可以申請改變這個機制？</p> <p>7. 臨 60 米計畫道路退縮 6 米、臨 20 米以下計畫道路退縮 5 米，似乎不合比例原則。都已經要留法定空地了，為什麼還要再退縮建築，其他開發案好像都沒有這個規定。</p>	<p>及面積規定，即稱為畸零地；由於畸零地無法申請建築使用，如不加以規範最小分配面積及面寬，讓土地所有權人配回畸零地，將有違辦理區段徵收之精神。</p> <p>6. 本案第一宗土地、最後一宗土地及最小分配面積規劃係依據本區土地使用分區管制要點之規定劃設，如果要改變規定，就應循都市計畫變更程序重新檢討。</p> <p>7. 為維護都市景觀，本縣辦理的開發案，對於建蔽率、容積率與退縮建築等在土地使用分區管制規定中皆加以規範，本區除原安置街廓建蔽率為 60% 外，其餘皆為 50%，而退縮建築的部分亦是計入法定空地的。</p>
拆單登記	1. 拆單登記除應符合最小開發面積及面寬規定外，還有其他規定嗎？如登記順序。	1. 拆單登記應於該分配戶配地完竣之次日起十日內以書面方式向本府提出，只要申請拆單之土地權利價值符合土地使用管制規定之最小開發面積及面寬規定所需之權利價值，即可辦理拆單登記，其登記之順序由合併戶自行協調，惟各土地所有權人之權利價值於拆單前後應相同，合併戶間不得自行調整。
其他	<p>1. 路沖可以跳配的面積及面寬為何？又路沖是如何劃設？路沖以後是變更做綠地還是道路？</p> <p>2. 現場有仲介文宣說免抽籤保證配回大興西路，請縣府說明。</p> <p>3. 報導中有說，縣府配地後會賺 400 億，請說明。</p> <p>4. 配完土地後就出售是否須課徵奢侈稅？另已出售土地權利與建商者，是否也要課徵奢侈稅？</p> <p>5. 弟弟在大陸過世，生前有</p>	<p>1. 路沖的劃設係依對向道路延伸劃設，並以該道路兩側截角之距離作為寬度依據，只要跳過路沖的面積能符合土地使用管制規定，本府就准予跳配。前一順位跳配的路沖土地，如鄉親不介意，也都可以選配；全區配地完畢後仍無人選配時，則留供本府辦理標售。</p> <p>2. 現場經紀業發放之傳單，都與本府無關，在此提醒，各位鄉親如果有任何的疑問，請打電話或親自到縣府詢問，縣府同仁都會很熱心的為各位服務，所有資料也都是以縣府寄發及公告的為準。</p> <p>3. 為開發中路地區，本案已有貸款 100 多億，除應支付利息費用外，未來的公共設施維護費用皆須從本案經費中支出；全區土地所有權人配</p>

問題類型	提問內容	本府綜合回覆
	<p>意願要與我合併配地，但受海基會、海協會之行政程序限制，無法辦理繼承作業，應如何解決並辦理後續合併配地作業？</p> <p>6. 土地目前未填平，未來不填土嗎？填土的費用要誰負擔？</p> <p>7. 地價如何評定？是 102 年的公告現值或與公告現值有何關係？為什麼臨 60 米、30 米計畫道路旁的價格和一般住宅區的價格差異不大？</p> <p>8. 權利價值表上全區規劃的抵價地土地有 57 公頃，為什麼只拿 40 公頃給土地所有權人選配？</p> <p>9. 抽籤和配地的時間有確定嗎？可否提前告知以方便請假。</p>	<p>剩的土地才是縣政府的，其中又包含多處的路沖土地，加上未來市場景氣也未必能持續看好，故非報導所言能賺 400 多億。</p> <p>4. 依特種貨物及勞務稅條例施行細則第 6 條規定，奢侈稅的起算日以所有權人原取得被徵收土地之日為準，如有超過二年，就不須課徵奢侈稅。</p> <p>5. 土地所有權人如於抽籤配地作業前死亡，依規定仍應辦竣繼承登記，如未能辦竣或推派一人為代表時，由本府擇期通知參加第二次抵價地抽籤分配作業，屆期仍未能辦理繼承作業時，其土地分配籤均由監籤人員代為抽出，配地作業則由本府逕為指配。工務局表示，未來建築使用前都會挖地基，所以才未將土地填平，本府會將您的意見予以反應。</p> <p>7.(1) 區段徵收後評定的地價是供土地所有權人辦理抵價地分配及計算合法建物之原位置保留戶及安置戶繳納之差額地價之用，故估價師於訂定地價時，考量區段徵收係以財務自償為原則下，參酌開發成本及各街廓之個別因素後加以評定，該地價亦經本府地價評議委員會審議通過。本區評定之地價與現在市價有很大的落差，未來增值的部分將由參與配地的土地所有權人共享。</p> <p>(2) 如果 60 米、30 米道路兩側的評議地價過高，除配回的面積相對較少外，未來增值空間亦較小，會降低高權利價值的土地所有權人選配意願，進而選配開發規模較低之住宅區土地，間接影響權利價值小的土地所有權人權益，甚至可能導致無地可配的情形，故本府在地價評定時以充分考量區內土地所有權人的配地權益。</p> <p>8. 本次抽籤配地作業係將全區可建築土地(約 57 公頃)提供土地所有權人選配，惟本案抵價地比</p>

問題 類型	提問內容	本府綜合回覆
		<p>例為 40%，即按全區徵收總面積提供 40%可建築用地作為抵價地，至於剩餘土地則留供本府未來辦理標售，以償付開發成本。</p> <p>9. 抽籤作業已訂於 103 年 1 月 12 日(星期日)辦理，地點在武陵高中，而配地作業預計在 103 年 1 月 20 日至 24 日，惟應視土地所有權人合併後之情況再酌予調整。</p>

#### 八、會議結論：

- (一) 雖然於說明會中已向各位土地所有權人解說相關抽籤及配地作業之內容，如土地所有權人仍不甚瞭解，歡迎來電或親洽本府地政局區段徵收科，或至網站查詢相關資訊（網址：<http://www.mw.com.tw/taoyuan/index.php>），期能有效解決民眾疑惑。
- (二) 說明書附件六所列之最小分配面積為參考值，未來進行配地時，可能會因街廓形狀、法令限制等因素有所變動。建議土地所有權人於選擇土地時，應儘量選擇最小分配面積所需權利價值小於土地所有權人權利價值之街廓或與他人合併成較高之權利價值後再參與分配，以保障配地之權益。
- (三) 本次抵價地抽籤暨配地說明會會議紀錄將於會後寄發給各位土地所有權人。
- (四) 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 轉 6656-6659
- ◆聯絡地址：330 桃園縣桃園市縣府路 1 號
- (五) 再次提醒鄉親，為保障您的權益，所有資料皆以本府寄發或公告之

內容為準，切勿聽信非由本府製作或發表之資料。

九、散會：民國 102 年 12 月 2 日中午 12 時、下午 18 時

民國 102 年 12 月 3 日中午 12 時、下午 18 時