

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

40343

臺中市西區三民路1段158號6樓

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：林佳慧

電話：04-22170530

傳真：04-22234669

電子信箱：h4144@tccg.gov.tw

受文者：臺中市政府地政處

發文日期：中華民國99年9月21日

發文字號：府地用字第0990269437號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收說明會會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依本府99年7月1日府地用字第0990178694號開會通知單續辦。

正本：各土地及土地改良物所有權人(如後附清冊)

副本：唐國泰議員、曾朝榮議員、陳成添議員、陳清景議員、賴順仁議員、蔡雅玲議員、游民哲議員、林永能議員、沈佑蓮議員、王岳彬議員、臺中市北屯區公所、臺中市北屯區舊社里辦公室、遠現不動產估價事務所、臺中市政府建設處、臺中市政府交通處、臺中市政府都市發展處、臺中市政府經濟發展處、臺中市政府地政處

# 市長胡志強

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

# 臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收說明會 會議紀錄

一、時間：民國 99 年 7 月 17 日上午 10 時 30 分

二、地點：北屯區公所 6 樓禮堂

三、主持人：地政處 曾處長國鈞

紀錄：林佳慧

四、出席單位及人員：詳如簽到簿

五、主席說明事項：

各位鄉親大家好，今天非常歡迎大家抽空來參加這個會議，主要是要跟大家報告北屯機廠區段徵收已經要開發了，依土地徵收條例第 11 條規定，本府已召開協議價購會議，經說明後，所有權人因種種因素，致協議不成，或經開會未能達成協議者，視為協議不成立，爰再召開本次區段徵收說明會。

在會議開始之前，先跟大家宣布 2 件事：第 1，如果各位住址有異動時，請在報到處留下你的聯絡住址和電話，以利日後相關通知之送達。第 2，針對於地上物查估部分，本府已請遠現不動產估價師事務所於 7 月 19 日至 7 月 23 日派人在南興宮、本府地政處、北屯區公所駐點一個星期，大家對於地上物查估如有任何問題，歡迎大家來地政處洽詢。各位如有任何問題或對協議內容有任何意見，歡迎踴躍提問。

首先請業務科長來跟大家進行區段徵收說明會的簡報。大家如果針對簡報內容有任何的意見，歡迎大家提出來。在區段徵收計畫書報核前，我們會積極處理各位的意見。

六、簡報：略

七、土地所有權人陳述意見：

(一)請說明捷運系統用地為何由 17 公頃變成 19 公頃？最後變成 104 公頃的區段徵收開發，並說明辦理捷運建設之合法性，若有合法性，我們當全面支持，若無合法性，我們將不予支持。

(二)捷運設施用地應由全台中市市民共同負擔，不應由舊社里的民眾負擔，且現面臨縣市合併，整個捷運建設應從大台中來考量。

(三)本人對於土地徵收法令依據有疑問，依環境影響評估法第七條

規定，開發單位申請許可開發行為時，應辦理環評，捷運建設長度達一定標準也需辦理環評，請問交通處本捷運建設是否有依法辦理環評，請說明。

- (四) 捷運建設計畫要配合中央既定時程，倒不如以徵收方式取得捷運系統等所需約 20 公頃之用地。其餘 84 公頃區段徵收用地可否暫緩，俟縣市合併後，再重新考量。
- (五) 請交通單位說明當初北屯機廠為何選擇在旱溪這個地點？是否有依規辦理環評？為何由一般徵收變成以區段徵收方式開發？
- (六) 當初胡市長在議會說本區抵價地比例為 50%，現在抵價地比例由當初 50% 變成 43%？請說明理由。
- (七) 我們是合法的建物，當初買的是建地，現在跟其他農地抵價地比例都是 43%，這樣公平嗎？
- (八) 目前本區土地買賣行情一坪約 6 萬元，而土地公告現值每平方公尺才 6500 元，顯然偏離市場行情，應按市價給予補償。
- (九) 土地補償費不能只按公告現值給予補償，應該給予加倍的補償。
- (十) 土地補償費是按農業區的土地公告現值予以補償，但我的土地是建地，當初按建地之價格購買，現在房子位在計畫道路上面臨拆除，按土地公告現值每平方公尺 6500 元計算，只能領到約 91 萬左右的補償費，顯不合理，請按市價給予以合理的補償。
- (十一) 94 年新建之房屋，當初購買約 600 多萬，現在僅補償 300 多萬，補償費連償還銀行貸款都有問題，還要借錢拆房子，政府強制徵收，這種賠償價格，簡直是土匪行為。
- (十二) 本市補償自治條例中有規定應依以建物重建價格核算補償費，經本人核算後，每坪的重建價格約 3 萬多元，再加上 6 成的自拆獎金，頂多 4 萬多元，與市場行情 5-6 萬有落差，建物補償費偏低，民眾反對區段徵收。
- (十三) 現在舊社里這邊土地買賣的行情至少 5 萬多，市府用 2 萬多補償，其評定的基礎是什麼？一棟房子至少 2-3 百萬，經過 10 多年，查估補償才補 100 多萬，這樣合理嗎？其評定的基礎是什麼？

- (十四) 我們的房子是 94 年拿到使用執照的，是依 921 以後的建築相關法規興建的房屋，但台中市的補償自治條例並未配合建築法規的修正而修正，導致部分安全結構設備（如筏子器）並沒有在補償範圍內，是否得視實際情形給予補償？
- (十五) 範圍內不管是 87 年 10 月 1 日以前的舊違章或是 87 年 10 月 1 日之後的新違章，請市府一律發給補償費 6 成的拆遷處理費，以保障我們的權益。
- (十六) 範圍內合法建物，在不影響區段徵收計畫、都市計畫，請政府協助我們申請原位置保留，並在工程規劃設計中，將我們原位置保留因素納入考量，維持我們的的生活的基本機能，不要有淹水等情事的發生。
- (十七) 範圍內面臨拆遷之房屋，其安置計畫為何？可否興建社區，做為拆遷戶之安置計畫？
- (十八) 範圍內有營業事實之工廠，因為位在農業區，無法辦理商業登記，無法提出合法證明文件，查估公司有來查估，卻無補償費，建議給予動力機具、原物料之搬遷處理費。
- (十九) 有關自動拆遷獎勵金之領取，剛剛問遠現不動產估價師事務所需要拆到何種程度，該公司無法回答，把這個問題踢回市府，請市政府給予明確的答案。
- (二十) 目前所有合法建物只有 40 坪，按抵價地比例 43%，只能領回 17.2 坪的土地，要如何蓋房子？怎麼能夠住人？要求 40 坪以下的土地可以百分之百領回土地。
- (二十一) 配合政府建設計畫，但農林作物補償費偏低，應以人民最大利益給予補償。
- (二十二) 本人所有酒瓶蘭，按台中縣的補償標準每株是 5250 元，但台中市無該作物的補償標準，竟比照龍舌蘭之單價（每株 280 元）予以補償，二者價錢差距差大，顯不合理，經多次陳情，未見函覆，請問處長，我的問題應該如何解決？
- (二十三) 有關本區的開發時程，房子何時需拆除？稻子可否再栽種？何時可以領取補償費，關係著我們的權利，請市政府告知我們近程、中程及遠程的資料。

- (二十四) 配合政府建設計畫，請告知最後拆遷期限，以利找房子。
- (二十五) 我們舊社巷 49-6 號這邊有 10 戶 94 年新建的成屋，當初買 600 多萬，現在補償竟只有 300 萬，顯不合理，且當初市府承諾要儘量避開房子，結果我們的房子還是被規劃在計畫道路上，請說明。
- (二十六) 有關 15M-2 計畫道路，經多次向本府陳情將此道路往東移 10m，許多房子就得以原位置保留，卻未獲回應。
- (二十七) 捷運建設計畫於 87 年就有計畫，為何民國 94 年仍核發使用執照？有官商勾結之嫌。
- (二十八) 本次開會的會議紀錄應該寄發給各土地所有權人知悉，讓我們檢核是否有依實紀錄，還是只是要我們背書，完成法定程序。

#### 八、綜合回覆

- (一) 捷運烏日文心北屯線修正計畫書於 98 年 5 月經行政院核定，其中主維修機廠(北屯機廠)因配合營運需求、增設 G0 車站及配合旱溪整治後堤防位置進行機廠佈設範圍及位置之微調，調整後之用地增加約 1.5 公頃，爰機廠用地為約 18.5 公頃。
- (二) 交通部高速鐵路局於 93 年 1 月完成之「臺中都會區大眾捷運系統優先路線規劃」，評定臺中捷運綠線(即烏日文心北屯線)為優先推動路線，該規劃報告經考量基地形狀、開發成本、列車調度、營運成本、配合旱溪整治等因素，建議主維修機廠設置於松竹路鄰近旱溪側，即本案北屯機廠位置。
- (三) 捷運烏日文心北屯線之完成，可與臺鐵捷運化及臺中港路公車捷運化計畫，構成快速完整大眾運輸路網，對於臺中都會區交通及高鐵烏日站聯外交通，甚有助益，爰本捷運建設係以大臺中都會區為考量建置。
- (四) 本區段徵收開發案內規劃之捷運維修機廠及車站等用地，因屬環境影響評估法第 5 條第 1 款第 2 項大眾捷運系統之開發行為，此部分業經行政院環境保護署於 93 年 12 月 20 日環署綜字第 0930093755 號函有條件通過環境影響評估，目前正辦理環境差異分析中。

- (五) 本開發案係配合本市捷運建設取得維修機廠及車站等用地所辦理之區段徵收開發案，因捷運機廠設置後，周邊排水系統改變，需藉由整體開發一併重新檢討水文並改善整體排水系統，以避免水患，並期藉由交通建設有秩序地有效引導周邊地區發展，故規劃本區之開發。
- (六) 本區都市計畫業於 98 年 8 月 11 日經內政部都市計畫委員會第 712 次會議審定通過，明定以區段徵收方式開發；本開發案之範圍以都市計畫之範圍為範圍，並經內政部 98 年 10 月 29 日內授中辦地字第 0980051289 號函准予辦理。
- (七) 本開發案在考量開發目的、公共設施用地比例、土地使用強度及實際發展狀況等種種因素後，抵價地總面積佔徵收總面積比例訂為 43%，業經內政部土地徵收審議委員會第 232 次會議審議通過，並經內政部於 99 年 4 月 1 日以內授中辦地字第 0990724109 號函核定准予辦理。
- (八) 本區抵價地比例如果要由 43% 提高為 50%，就要降低公共設施負擔比例，公共設施負擔比例一旦降低，本區的生活環境和品質就會降低，恐將無法帶動本區未來之發展，所以我們透過提高容積率來保障各土地所有權人之權益。由表 1,2 可知，本區土地使用強度均較廊子地區之土地使用强度高。

表 1：廊子地區區段徵收土地使用強度

住 1		住 2		住 3	
建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
50%	140%	60%	220%	55%	280%

表 2：本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收土地使用強度

第 2-1 種住宅區		第 2 種商業區		特定商業區		休閒服務專用區	
建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
50%	250%	55%	350%	55%	350%	55%	350%

- (九) 本區段徵收預計發還原土地所有權人之抵價地總面積訂為區段徵收總面積之 43%，但將來每一土地所有權人實際領回之土地面積，係依各土地所有權人領回抵價地之權利價值，除以該領回土地之評定單位地價計算，故個別土地所有權人實際領回土

地之面積比例，並不一定相同。

- (十) 有關區段徵收土地補償方式有二：一為領取現金補償，本府將依土地徵收條例第 30 條規定，按照徵收當期之公告土地現值給予補償，有關加成數，視徵收當年度本府地價評議委員會評定結果而定；二為申請發給抵價地，請土地所有權人於徵收公告期間內檢具有關證明文件向本府提出申請。基於本區未來發展繁榮可期，歡迎大家申請領回抵價地。
- (十一) 土地公告現值係由地政事務所每年對於轄區內之土地，經常性調查地價動態後，擬議適當合理價格，並經本市地價評議委員會評定通過。
- (十二) 本區土地改良物補償價格，建築改良物：依「臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」及相關規定辦理。農林作物等：依「臺中市辦理徵收土地農林作物及水產養殖物、畜禽類<sup>補償</sup>遷移<sup>費</sup>查估基準」及相關規定辦理。墳墓：需依「臺中市殯葬管理自治條例」及相關規定辦理。
- (十三) 本開發案在都市計畫階段，本處即要求規劃單位在規劃設計階段儘量避開既有建物，但無法避開者，則必需拆除。
- (十四) 在本開發區範圍合法既有建物，若未妨礙都市計畫事業、區段徵收計畫、工程施工及土地分配者，所有權人得於徵收公告期間內（公告期間，將另行通知）提出發給抵價地之申請暨合法建物基地原位置保留分配之申請，日後本處將派員實地會勘，並配合工程規劃設計之成果，就高程、排水、臨路情形及保留方式等與申請人進行溝通協調，一旦經核准保留，實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，申請人需依規繳納差額地價，本府將視實際執行情形，酌予減輕差額地價負擔。惟經核准原位置保留之建物，日後重新申請新建、增建、改建仍應符合本區都市計畫最小建築基地面積限制。
- (十五) 合法建物如須拆除，係由遠現不動產估價師事務所依照「臺中市公共工程建築改良物拆遷損失補償自治條例」暨「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」等規定辦理查估補償，補償標準係以建物重建價格核算再加計 6 成自動拆除獎勵金發放補償費。

- (十六) 內政部營建署自 96 年以來持續有推動住宅補貼政策(包括租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼)，範圍內建物被拆除之建物所有權人，如有該方面的需求，可洽本府都市發展處住宅管理科（聯絡電話：04-22289111 轉 1851-1853）。
- (十七) 在區段徵收範圍內的土地，不論你的土地在開發前是被劃設為道路或公園等公共設施用地，或者是劃設為住宅區等可建築用地，參加區段徵收，大家只要有來申領抵價地，經我們市府核准領回抵價地者，開發完成後，就可以抽籤的方式配回土地，這是區段徵收最公平的地方。
- (十八) 依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」第三點規定，有關 87 年 10 月 1 日以前的舊有違章建築，請各所有權人提供足資證明該建物在 87 年 10 月 1 日前存在之相關資料，如房屋稅單、水電憑證等，方能依法給予補償，相關資料請逕寄遠現不動產估價師事務所（802 高雄市苓雅區興中二路 69 號 2 樓），若有問題，可電洽該公司（聯絡電話：07-3382772，呂小姐或詹小姐）。
- (十九) 至於 87 年 10 月 1 日後之違章建築，依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」第三點規定，不予發給拆遷處理費。
- (二十) 本開發案範圍內有營業事實之工場是否發給搬遷處理費部分，仍應依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」辦理，提出在區段徵收範圍內工廠營業登記證等資料，以利發給相關補償。
- (二十一) 有關自動拆除獎勵金之發放，應依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」第七點規定，應檢附自動拆除後之照片、斷水、斷電及斷瓦斯之相關證明後，始得發給。
- (二十二) 有關抵價地分配方式，以公開抽籤為原則，經公開抽籤決定分配順序後，由土地所有權人依抽籤結果，自由選擇分配街廓，進行土地分配作業。
- (二十三) 日後配地時，土地所有權人應領抵價地之權利價值未達本府通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值



者，各土地所有權人得依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 1 款規定，申請合併分配或向本府申請協調合併分配。未於規定期間內申請者，將依土地徵收條例第 44 條第 2 項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。

- (二十四) 本區工程目前正由專案管理的服務廠商，辦理規劃設計標的招標文件中，因尚未完成規劃設計，故無法確定何時工程會進場施作，惟日後在工程進場施作前 2 個月，會再行通知各位，以利各位及早做搬遷準備。且日後各階段需辦理各項業務，都會提早通知各位，讓各位知悉。
- (二十五) 有關酒瓶蘭補償單價，會後本處會將此一問題反應給本府權責單位經濟發展處，請他們本於權責妥處。
- (二十六) 有關本區建照核發乙節，經本府都市發展處建造管理科表示，本區建物申請時，並無禁限建規定，自無法可限制民眾申請建造執照。
- (二十七) 另有關 15M-2 計畫道路向東移部分，本案前經相關陳情人等於都市計畫補辦公開展覽期間，向本府都市發展處陳情在案，陳情意見經本府研析「依臺中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議決議，15M-2 計畫道路係屬區內主要道路，考量該道路應與其南側之計畫道路相銜接，且道路設計應盡量避免彎曲影響行車順暢，建議維持原公展方案」內政部營建署都市計畫專案小組建議意見「本案建議依照市府研析意見辦理，未便採納。」並於 98 年 8 月 11 日經內政部都市計畫委員第 712 次會議審查通過。
- (二十八) 各位出席土地所有權人所提意見，除經本府於現場說明，會議紀錄並將寄送參考，如尚有不明白者，歡迎來電洽詢 (04-22170530，承辦人：林佳慧)。

九、散會：上午 13 時 00 分