

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府地政局 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓

承辦人：張隆杰、連淑貞

電話：04-22170636、22170643

電子信箱：f67109@taichung.gov.tw

受文者：各合法建物所有權人

發文日期：中華民國104年2月9日

發文字號：中市地區一字第1040004710號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送104年1月24日召開「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收安置土地抽籤暨配地作業說明會」會議記錄乙份，請查照。

說明：依據本局104年1月14日中市地區一字第1040000405號開會通知單續辦。

正本：各合法建物所有權人、立法委員盧秀燕服務處、沈議員佑蓮服務處、曾議員朝榮服務處、陳議員成添服務處、蔡議員雅玲服務處、賴議員順仁服務處、謝議員明源服務處、舊社里蘇振輝里長、臺中市政府建設局、臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局

局長張治祥

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案 安置土地抽籤暨配地作業說明會會議紀錄

一、開會時間：104年1月24日（星期六）上午9時30分

二、開會地點：臺中市北屯區仁美國小2樓禮堂

三、主席：張局長治祥

記錄：連淑貞

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、合法建物所有權人：詳簽到簿

六、說明事項：詳簡報（略）

七、合法建物所有權人或權利關係人詢問及意見陳述：

（一）林榮雄先生：

- 1、全區徵收土地總面積 97.44 公頃，但在 99 年 7 月區段徵收說明會資料第 9 頁為 104.56 公頃，差 7.1 公頃為何？
- 2、規劃供抵價地分配之總面積 57.61 公頃，其數據根據為何？
- 3、街廓評議單價是否為公告地價？以後第二次配地是否以此為準來配地？

（二）張滄富先生：

- 1、感謝地政局在最短時間內來辦理安置土地抽籤，讓土地原較少者以最優惠價格來取得。
- 2、本人建地約 200 坪，有三代同堂居住在一起，為何只能安置一間？原來是三合院，有三棟建物且廚房為分開開伙，請地政局長官在法令許可上多分配安置單元來照顧原承襲祖先所保留土地的原住戶。
- 3、原建地在 10 年前每坪約 7~8 萬，農地才約 2 萬多，倍數差 2~3 倍。為何區徵開發後變成只有分配到一戶，這樣對我們很不公平。
- 4、請政府明查保留戶須有合法建物才能保留原地，為何現有不合法能保留。

(三) 趙俊安先生：

- 1、公文送達於開會前不含假日一星期寄出，本人先前已得知本次說明會訊息，但遲未收到公文通知，於本周一電致地政局其公文仍尚未寄出，有待改善。
- 2、地主權利價只舊社里區段徵收有土地 7,800、8,000、8,600 元/ m^2 ，換算地主之權利價值政府都未給予居民知道，直到今才了解，在座多位鄉親並不識字，建議未來地政局針對土地權利價值應個別換算。
- 3、前位發言人張先生提出，同一戶有兩個戶口在簡報說明可配置兩戶，張先生所得到消息只能配置一戶，請地政局說明解釋。
- 4、本區開發大家都很高興，政府應照顧弱勢團體，本舊社里弱勢住戶其建築被評定為不合法建築，但沒有資格參加安置計畫，由地政局轉給建設局，建設局轉給社會局，社會局再退回地政局，應由地政局直接處理，別讓百姓跑多單位卻得不到應得的答案。
- 5、無息貸款年限不能僅針對低、中低收入戶，在座並沒有人符合低、中低收入戶條件，無息貸款年限為四年 48 期無息貸款，本人認為還不夠，在地人配合政府開發應有比較優惠條件，將原地保留與安置計畫之無息貸款年限延長 8 至 10 年。
- 6、較多土地地主權利分配應一視公平，如土地有 500 坪能參加安置戶，參加安置戶時用 500 坪土地抵置安置戶權利為不合理，較多土地地主不能以多的土地來抵置，應以戶為單位計算安置戶條件。

(四) 蔡介正先生：

- 1、原地保留戶周遭已拆遷之安置戶，其土、磚留在原地已雜草很多何時清除。
- 2、碧柳新村內之原位置保留戶，其區域內維生管線系統是否比照其他區段徵收區施工方式。
- 3、原地保留戶之權狀如果可以是否提早登記完成發給保留戶所有權

人，讓所有權人能夠提早修建房屋。

(五) 羅林翠鶯女士(黃恩銘代理)：

希望能更細緻周詳規劃，本案範圍屬狹長地區，分為南北區安置(原南部住戶抽南部，北部住戶抽北部)這樣更公平。

(六) 江禹霆：

- 1、安置與非安置土地的權利價值有甚麼不同，安置土地有比較優惠嗎，為何只有小地主可以繳納差額地價，事實上有許多小地主都已賣給財團，讓其用優惠條件繳納差額地價似乎不公平，應所有安置戶可自行選擇用權利價值抵付或以現金繳納才公平，或安置土地權利價值要比較，例如打7折。
- 2、非安置街廓可分配土地面積所需的權利價值也要公開，地主才能判斷參加安置與否是否有利，也才符合資訊公開透明原則。

(七) 林錦生先生：

如果地主原先權利價值可分配非安置街廓 500 m²，而現在因參加安置後，剩餘權利價值不足分配 500 m²，能否以現金繳納?或是能安置土地分配與全區土地分配能否同一時間辦理，地主才能知道選擇參加安置與否較為有利。

(八) 呂耀勳先生：

- 1、區段徵收工程進行中，將來是新都市景觀環境，對於違章工廠卻可以保留且繼續營業，這樣非常不合理。
- 2、全區區段徵收後評定之地價何時公布？

(九) 林春雄先生(書面意見)：

- 1、安置戶之建物與其坐落基地所有權並非屬同一人，而向其他領有抵價地之土地所有權人協調。惟其協調對象表示市府尚未發布其權利價值，今若同意以其應領抵價地供安置，恐日後其剩餘權利，無法足夠日後參與抽籤之最小面積 500m²，試問，為何市府不同時公告區內所有權利，以讓安置戶能順利協調權利時，使願意提供者不用擔心剩餘權利不足而拒絕提供。是否可先公布區內

全部權利再進行安置戶申請及抽籤？

- 2、建物所有權人林先生符合安置戶作業要點二(一)，合法建物所有權人並與其子居於該同一建物，二人均於區段徵收公告六個月前，已於該合法建物設有戶籍，且區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實。惟該建物與其坐落基地所有權人非屬同一人。安置戶林先生其子於區內有其他權利價值，然不足夠安置單元之最小權利價值，試問林先生是否可繳納差額地價以得安置？
- 3、以區內原本每平方公尺農地之公告現值約 6,500 元，可換得徵收後住 2-1 多少平方公尺？是否會低於 45%？如無法提供資訊，人民無法換算價值是否夠安置單元之權利價值，而得參與何坪數之抽籤較適當？

(十) 謝惠琪女士與孫有德先生(書面意見)：

- 1、有任何寄送書面資料，請務必再以電話通知到本人，以確定確實收到。
- 2、若要申請分期無息繳納差額地價，無法提出中低收入戶證明時，因如何提出是因為其他重大原因無法一次繳清證明文件。(目前因房子已被徵收拆除有另購屋貸款，若無購屋租金比房貸高，現資金不足無法一次繳清，請市府協助可辦理無息分期繳納差額地價)
- 3、後續配地作業或說明會可否盡量在星期日召開，星期六須要上班的機會非常高，常請假實在不妥。

八、本府綜合答覆：

- 1、全區徵收私有土地面積 97.4734 公頃，僅指私有土地之面積。而 103.3959 公頃則是包含區內公、私有土地之總面積。
- 2、抵價地面積之計算，係為全區徵收私有土地總面積乘以發還抵價地比例 43%，所以市府應發還原土地所有權人之抵價地面積約為 41.91 公頃。又本案區段徵收開發後可建築土地(約 57.16 公頃)，

市府全部規劃由申領抵價地之所有權人優行選配，剩餘未分配之土地才歸為市府所有。

- 3、依本案區段徵收公告當時之法規規定，係以公告現值補償，經土地徵收條例施行細則第 50 條附件 2 計算各所有權人領回抵價地之權利價值後，其權利價值約較原區段徵收補償地價上漲約 2.045 倍。其開發後地價為經不動產估價師依法估定並由臺中市地價評議委員會審議通過，即為未來各位地主選配街廓之評定地價。
- 4、安置計畫針對區內原有住戶為安置對象，因此每一單元面寬規畫為 5~6 米面寬。
- 5、有關說明書及開會通知資料延遲通知所有權人部分，因本局就說明書內容持續更新確認，故延遲寄發相關資料，肇致所有權人無法有較多時間瞭解安置計畫內容，本局在此深感歉意，後續相關會議將提前寄發。
- 6、有關權利價值計算，依據土地徵收條例第 50 條之規定進行核算，其土地所有權人應領抵價地權利價值計算表均已寄發至各位地主，若各位地主有任何不瞭解之情形，均可至會場後方兩側之諮詢區或會後至地政局洽詢。
- 7、本區安置計畫為一棟合法建物分配一個安置單元為原則，但若是建物有多個戶口設籍，且非屬共同生活型態(有各自廚房、獨立出入口等)，經本局確認查估當時資料，即可申請分配數個安置單元。
- 8、有關非合法建物所有權人能否參加本區安置計畫，因安置計畫依據區段徵收實施辦法第 17 條規定，以土地徵收條例第 5 條所定之合法建築改良物所有權人為拆遷安置對象，因此非合法建物所有權人恕無法參加本區安置計畫，以符合公平原則。
- 9、本案有關差額地價分期無息繳納係針對中、低收入戶為原則，倘若有財務困難或其他重大原因之個案情形，屆時可檢具相關證明

文件向本府提出申請。雖分期繳納期數最高可分 48 期，惟若土地所有權人因特殊情形可向本府申請延長分期繳納；但因分期期數受限於行政程序法第 131 條請求權時效及行政執行法第 7 條執行時效，故分期期數無法延長超過 5 年。

- 10、有關碧柳新村區內已辦理拆遷完竣後土地現況雜亂之情形，將通知本府建設局盡量於農曆過年前進行清理。至於有關碧柳新村內維生管線設計將盡量朝向地下化，此因涉及相關工程技術性層面，將會與建設局進行溝通。
- 11、經核准原位置保留之住戶與安置單元土地分配之安置戶，其土地所有權狀將配合工程施作進度〈今年 9 月至明年 1 月間陸續完工〉及地籍整理作業，於安置單元土地分配後儘速辦理，預計將於今年年底前發給土地所有權狀。
- 12、針對建議安置街廓分南北兩區抽籤分配部分，因本案在行政劃分上均為舊社里，並無南北兩區之分，且依據區段徵收實施辦法第 28 條之規定，本府不得限制土地所有權人自行選擇分配街廓。
- 13、因本次會議為針對安置計畫進行說明，因此寄發之相關說明資料均為安置計畫內容、安置街廓評定地價等。倘若各土地所有權人欲瞭解本案全區各街廓區段徵收後評定地價之資料，本府地政局已於 104 年 1 月 29 日起於地政局網站設置本案專屬網頁「北屯機廠專區」(<http://www.land.taichung.gov.tw/home.php>)，供民眾閱覽。
- 14、有關本案區內尚有未拆遷完成之非合法建築物，因係屬申請原位置保留合法建築物旁搭建之附屬建築物，涵蓋在核准原位置保留範圍內，故本府尊重所有權人保留意願；惟仍呼籲所有權人儘量將非合法建築物配合拆除，以共同創造本區未來優美之都市景觀，提高土地價值。
- 15、個人權利價值因涉及個人資訊保護法之保護，本府無法公布個人之權利價值，惟本案權利價值上漲率約為 2.045 倍，因此尚未

取得權利價值計算表之所有權人，可依核准申領抵價地之補償地價乘以前述倍數得知未來分配土地之權利價值。

- 16、區內合法建物所有權人如於區段徵收公告前6個月已設有戶籍，已符合本案要點安置資格之一，但因建物基地所有權人非屬同一人，若是基地所有權人不願意提供其基地之權利價值供安置時，申請安置之建物所有權人需以其自有或是協調區內其他所有權人提供大於或等於安置單元土地所需之權利價值，始符合安置之資格。
- 17、若土地所有權人原土地持有 100 m²，區段徵收公告當期之土地現值為 6,500 元/m²，故其補償總地價為 650,000 元。而本案權利價值上漲率約為 2.045 倍，所以分配土地之權利價值約為 1,329,326 元，倘若選擇分配全區最高安置街廓編號 A21-3(25,200 元/m²)其配回率可達 52.75%，已高於本案平均發還之抵價地比例(43%)。
- 18、有關建議後續配地作業及說明會日期是否可排定星期日召開一節，本府納入爾後參考。若因無法出席會議而有諸多疑問需諮詢者，仍可於其他時間至本府地政局或來電 04-22218558 分機 63636 或 63643 洽詢。

九、結論：

各位合法建物所有權人提出的意見，除經本府及相關單位人員於現場說明外，會議紀錄亦會寄送予合法建物所有權人，倘尚有不瞭解者，請直接至地政局或電話洽詢，我們將盡力解答您的疑問；有關安置土地申請期間將自 104 年 1 月 24 日至 104 年 2 月 12 日止，逾期將不予受理，請各位土地所有權人儘速備妥相關證明文件及申請書向本府地政局申請辦理。

十、散會：中午 12 時 00 分。

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收

安置土地抽籤暨配地作業說明會

一、開會時間：104年1月24日（星期六）上午9時30分

二、開會地點：臺中市北屯區仁美國民小學2樓活動中心

（地址：臺中市北屯區崇德路三段568號）

三、主席：張局長治祥

記錄：連淑貞

四、出席單位及人員：

姓名	簽名
臺中市立法委員	譚盧素慧 秘書 嚴建程
臺中市議員	沈佑蓬 服務處 特助 陳銀德
	賴順仁 服務處 楊昭德
	曾朝榮
	社以貞 謝明源

姓名	簽名
里長	蘇振聲
臺中市政府建設局	
臺中市政府都市發展局	詢問人員陳廷亨
臺中市政府地政局(資訊室)	詳工作人員簽到簿
臺中市政府地政局(區段徵收科)	詳工作人員簽到簿
亞興測量有限公司	郭中鎬 徐俊傑 周文頌 郭原張 汪志海 沈家聲 共有人 林玉婷 石何箴 張亮 詹大輝 敬啟

姓名	簽名
合法建物所有權人：詳如業主簽名簿	
與會貴賓	