

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40756臺中市西屯區台中港路2段
89號

承辦人：張隆杰

電話：(04)-22170636

傳真：04-22170575

電子信箱：m65216@taichung.gov.tw

受文者：各申領抵價地權利人

發文日期：中華民國104年7月10日

發文字號：府授地區一字第1040153668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6月27日上午9時30分召開「臺中市捷運文心北
屯線機廠及車站區段徵收案抵價地抽籤暨配地作業說明
會」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府104年6月11日府授地區一字第1040133128號開會
通知單續辦。

正本：各申領抵價地權利人、盧立法委員秀燕、沈議員佑蓮、曾議員朝榮、陳議員成
添、蔡議員雅玲、賴議員順仁、謝議員明源、舊社里蘇里長振輝、臺中市政府
建設局、臺中市政府都市發展局、亞興測量有限公司

副本：臺中市政府地政局

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

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

一、開會時間：104年6月27日（星期六）上午9時30分

二、開會地點：臺中市北屯區北新國民中學活動中心1樓

三、主席：張局長治祥

記錄：張隆杰

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、申領抵價地權利人：詳簽到簿

六、說明事項：詳簡報

七、申領抵價地權利人或關係人詢問發言意見及市府回覆：

（一）李金美女士（趙俊安代理）：

- 1、關於小地主分配土地爾後無法建造，是否可選擇安置分配土地？
- 2、當時不合法建物住宅無法參加安置計畫，如今安置分配土地剩下非常多筆，是否可選擇安置土地分配土地範圍，並補差額？
- 3、分配土地說明會是否合辦一場，不要分二場。

市府回覆：

- 1、本次抵價地分配作業，除經核准「合法建物原位置保留之土地」、「部分已分配之安置土地」及「都市計畫變更程序未完成街廓」不開放選擇分配外，其餘土地均開放供土地所有權人自由選配。
- 2、安置街廓土地係為保障原合法建物所有權人居住權益，故其權利價值不足最小分配面積所需權利價值部分得採繳納差額地價之方式。另依區段徵收實施辦法第29條規定：土地所有權人應領抵價地之權利價值未達直轄市或縣(市)主管機關通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值時，應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。未於規定期間內申請者，由主管機關依本條例

第 44 條第 2 項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。是以，原來居住於本區之土地所有權人若不符合安置計畫規定者，於參加抵價地分配時，無法以繳納差額地價方式參與配地，本府於 104 年 7 月 13 日上午 10：00 於北屯區-平順、平心、平福里聯合活動中心 3 樓召開合併協調會，提供土地所有權人自行協調合併管道。

- 3、本次參與抵價地權利人共計 720 人，為使各權利人詳細瞭解抽籤、配地流程及應注意事項，故說明會採分場次進行，以增加說明會召開之效益。如各權利人仍有不瞭解之處，會場中共配置六處諮詢區亦能提供詳細解說。

(二) 郭易昇先生：

- 1、本案適合房地合一稅何種方案？
- 2、說明書第 45 頁之土地使用分區管制及都市設計管制要點第九點第三項：為鼓勵本細部計畫加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之 20% 為限，所謂區段徵收完成之日起如何定義此日期？
- 3、本案是否有捷運容積獎勵？

市府回覆：

- 1、鑑於 105 年 1 月 1 日開始課徵房地合一稅，本府已向財政部請示有關因參與區段徵收之土地如何課徵房地合一稅等相關問題。經財政部賦稅署 104 年 6 月 26 日函覆：「財政部已成立推動房地合一稅制改革作業小組，將儘速訂定或研修相關子法規，並積極規劃後續稽徵作業，俾利該稅制順利上路。本案土地所有權人出售因區段徵收領回之抵價地，應如何適用前開稅制規定乙節，將於相關子法規中規範，該子法規發布後將置於財政部賦稅署網站，供外部單位及民眾查詢參考，屆時請逕於財政部賦稅署網站查閱。」
- 2、區段徵收完成之日起算，依區段徵收實施辦法第 40 條規定，係

指土地點交接管之日起。

- 3、依「變更臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)案」土地使用分區管制及都市設計管制要點，尚無捷運容積獎勵之規定。

(三) 黃金豐先生：

- 1、104年都市計畫上限容積120%與本細部計畫上限容積140%有抵觸。
- 2、發放權狀與點交土地時間可否過戶？
- 3、住宅區與商業區公告現值差距太大，商業區容積350%、住宅區250%，差距40%，公告現值差距超過100%。
- 4、政府自公告區段徵收時範圍內所有土地已禁止權利移轉（即不能買賣登記），禁止移轉日後有些地主自行與投資私下簽約並法院公證來取得合併行為，這種行為已傷害土地所有權人；請問局長，您認同這行為合法嗎？您要如何處理？

市府回覆：

- 1、依本府都市發展局104年6月30日中市都計字第1040106534號函，本地區容積獎勵上限於104年7月1日後，除因容積移轉取得之獎勵容積外，其他容積獎勵上限依都市計畫法臺中市施行自治條例第47條規定，不得超過建築基地1.2倍之法定容積。
- 2、本府預計於104年底辦理登記並發放權狀後，各權利人即可辦理移轉，惟部分工程施工尚未完成，尚無法辦理土地點交與申請鑑界事宜。
- 3、公告現值之計算，由轄管地政事務所地價人員每年將地價相近地段相連土地劃為同個區段，在評估區段地價後由本府地價評議委員會審議評定後，始決定土地現值。
- 4、有關本府辦理區段徵收作業所通知之對象皆為範圍內之土地所有權人或申領抵價地之權利人，若有私下買賣移轉，係屬私權行為範疇，本府尚無法干涉。

(四) 呂耀勳先生：

- 1、水利會屬公務機關，不應參加抽籤，應視為公有及國有土地。
- 2、15M-2 道路南北向，最北端保留不分配以利道路將來變更連通環中路，此區會更方便通 74 號匝道。

市府回覆：

- 1、依內政部 81 年 4 月 14 日台(81)內地字第 8175326 號函釋內容，農田水利會所有原屬農地重劃土地所有權人提供之水路用地，既係依農地重劃條例第 37 條規定，登記農田水利會為土地所有權人，農田水利會當然享有法律對土地所有權人之權益保障；該等水路用地實施區段徵收時，依平均地權條例第 54 條及其施行細則第 74 條規定，農田水利會得發給抵價地。是故，農田水利會得依法參與抽籤配地作業。
- 2、本次抵價地分配作業，除經核准「合法建物原位置保留之土地」、「部分已分配之安置土地」及「都市計畫變更程序未完成街廓」不開放選擇分配外，其餘土地均開放供土地所有權人自由選配，至本區最北端銜接環中路部分，部分係屬變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫都市計畫範疇，未來將依循相關程序辦理都市計畫檢討作業。

八、結論：

(一)各位土地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申領抵價地權利人，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，或至捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收專區網站查詢相關資訊(臺中市政府地政局網站首頁 (<http://www.land.taichung.gov.tw/>) / 主題專區 / 「北屯機廠專區」)，期能有效解決民眾疑惑。

(二)有關申請合併權利價值期間已於 104 年 6 月 15 日開始，並至 104 年 7 月 21 日截止，逾期將不予受理，煩請民眾多加注意。本府為便於民眾辦理申請作業，除於本府地政局辦理合併收件外，另自 104 年 6 月 29 日起至 104 年 7 月 21 日止於上班日派駐專人於北屯區公所 1 樓新增諮詢服

務專區與受理申請合併收件服務，歡迎民眾善加利用。

(三)本府另於104年7月13日上午10:00在北屯區平順、平心、平福里聯合活動中心3樓召開合併協調會，歡迎未能自行合併分配者踴躍參加，以保障自身權益。

(四)為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位申領抵價地權利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。

◆ 臺中市政府地政局區段徵收科

◆ 洽詢電話：(04) 22218558 分機 63636、63643

◆ 聯絡住址：臺中市三民路一段158號6樓)

九、散會：上午11時30分。

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收

抵價地抽籤暨配地作業說明會

一、開會時間：104年6月27日（星期六）上午9時30分

二、開會地點：臺中市北屯區北新國民中學活動中心(禮堂)

(地址：臺中市北屯區柳陽東街180號)

三、主席：張隆杰

記錄：張隆杰

四、出席單位及人員：

姓名	簽名
臺中市立法委員 盧秀燕	秘書 顏建程
臺中市議員	謝明源 班 謝家宜
	永高蓮 特助 賴文菱
	蔡雅玲 賴 李智強
	曾朝榮
	賴順仁 班 賴建通

姓名	簽名
里長	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 舊社里長蘇振輝 </div>
臺中市政府建設局	
臺中市政府都市發展局	
臺中市政府地政局	<p> 梁子強 何惠琪 劉志龍 蔡豐枝 楊曉龍 吳廷偉 李碧瑜 薛政宜 楊煥 王香芬 郭心 張麗杰 洪4哥 周哲彥 周錫烈 劉冠德 連淑貞 李崑琳 王德峰 文燕華 余文雄 </p>
亞興測量有限公司	<p> 石伯威 汪象鐘 林中華 張嘉育 曾大祥 傅景訓 林玉如 洪偉仁 周淑欽 侯俊傑 楊引慧 郭厚志 王英 汪杰倫 嚴政 江國恩 戴明祥 </p>

姓名	簽名
申請抵價地所有權人：詳如業主 簽到簿	
林金璇 與會貴賓	劉錦珍 李勇旦