

臺中市水湳機場原址北側區段徵收案 抵價地抽籤暨配地作業說明會（下午場）會議紀錄

一、時間：民國 105 年 2 月 21 日（星期日）下午 1 時 30 分

二、地點：臺中市西屯區西苑高中活動中心

三、主持人：張局長治祥

記錄：劉冠德

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、與會貴賓發言概要：

（一）楊議員正中：

1. 關於地主提出的爭議點，須用書面回應，且副本給議員查閱。
2. 政府土地開發不是以賺錢為目的，今天政府已免費取得公共設施用地，剩餘的土地應該以民眾利益極大化為優先。
3. 徵收計畫書已經內政部核定，屬於法定公文書，其內容變更應經過地主們之同意，若未經過同意即變更則涉嫌違法。
4. 臺灣塔及電影中心改變計畫不來設置，導致郭台強不來投資，是市政府造成的，且無告知各位地主，包含現在的圖書館及文化二館直接說要變更就變更，皆影響地主權益，所以應回饋予民眾。
5. 在胡志強時代，配回率皆與現在林佳龍時代不同，為何報告書內配回率沒有同樣之標準就直接改變？第二種創新研發專區本來有 10 公頃的面積可供民眾分配，現在減少的土地都是市府拿回園道旁的好地方。
6. 經貿專用區之土地使用管制要點規定角地雙邊需退縮 6 米供公眾通行、又要退縮後面防火巷 3 米，使得原本 100 坪之土地剩下 35 坪可以使用，地主卻要繳 100 坪的地價稅，這要點是怎麼訂的？

（四）黃議員馨慧：

1. 當初地主願意抵價地比例 40% 皆是因為水湳經貿園區區內有許多重大設施。如今指標臺灣塔不做了，要改成數位營運中心，效益不同使得附近地價已下降 2 成，不做的公共設施所省下的建設成本應配回給各所有權人。
2. 這些年的時間差使得土地價值有上漲，賺取的利益應和各所有權人共享。

3. 地價評議之過程，土地所有權人有先入為主的觀念，市政府應拿出誠意解決所有權人對於訴訟結果的疑惑。

七、申領抵價地權利人或關係人發言意見及市府回覆：

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>趙聰仁</p> <p>1. 補充 40% 比例的訴訟報告：由於市府報請內政部核准之配回率 40%，是因為如果配回率如果是 41% 或 42% 會造成市政府的財政困難。我們向內政部抗議，卻被內政部以超過時限為由退回，向高等行政法院控訴，卻被以這是屬於內政部與市府之間內部的公文非行政處分而退回，但最高行政法院 95 判 2199 號判決說明，「若該行政處分是以某一個前行政處分作為基礎，即使該前行政處分已因法定訴願(或訴願先行政程序)不變期間之經過而告確定，因此發生形式上的羈束力，法院仍可審查該前行政處分之合法性。因為只要行政處分未經法院審查作成實體判決，該處分即無『既判力』可言，其處分確定所生之『形式羈束力』，只對行政機關及處分相對人產生『有限的』羈束作用，但行政法院仍不受拘束，而可對其合法性進行全面審查。」因此，我們還是有機會勝訴的。</p> <p>2. 現在地價是使用第二次地價評議的評定價格，我們之後會打行政訴訟，希望可以爭取更高的配回率，不相信市府之後會給予補償，大家可以等訴訟判</p> | <p>1. 南側地主勝訴之行政訴訟案為權利價值計算表認定是行政處分，本案已移請內政部訴願委員會就實體事項進行審議，重為訴願決定。但與提供分配之抵價地比例 40% 並無關連，且北側抵價地比例 40% 係經內政部 99 年核准在案，南側亦經臺中高等行政法院及最高行政法院裁定駁回地主之訴及抗告，因此兩側區段皆維持抵價地比例 40%。上述兩件行政訴訟案本府已刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站 http://www.asia-survey.com.tw/tgpc」供民眾查詢。</p> <p>2. 因北側、南側地價息息相關，故本案於 101 年 7 月 18 日係以水湳機場原址整體開發區(內容包含北側、南側)提送本市 101 年第 2 次地價及標準地價評議委員會，惟與會委員對估價報告書中內容撰寫表達方式、影響地價個別因素訂定方式…等有疑義，故原案退請業務單位補充說明。修正後本案再於 101 年 9 月 7 日提送本市 101 年第 3 次地價及標準地價評議委員會，會中針對影響地價個別因素訂定方式、成熟度修正率及自有資金利率皆詳細說明，故本案經委員會討論後核定通過(本案陳報 101 年第 2 次及第 3 次地價及標準地價評議委員會之估價報告書中針對各街廓地價均未調整)。</p> <p>3. 因北側、南側地價於 101 年第 3 次地價及標準地價評議委員會審議通過，故本案北側、南側召開說明會所寄發之說明書等相關資料皆以 101 年第 3 次審議通過內容為依據，沒有變動過。</p> <p>4. 本府尊重地主訴訟之權利，惟市府於水湳刻正推動許多重大建設，101 年 11 月南側抽籤配地說明會後，本府係因本區工程尚於施工階段故暫緩抽籤配地作業；現本區基礎工程將於今年度完工，</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>決後再配地，告輸也只是跟現在一樣，建議大家團結一起，暫緩市府配地程序。</p> | <p>若等待訴願結束後又有地主不滿意，持續循環下去，水湳經貿園區之建設將永遠無法進行，受損害的是全大臺中市民。故本府將依預定期程辦理後續抽籤暨配地作業。</p> <p>5. 假設地主後續訴訟勝訴，市府亦會補足地主之權益。但已公告的配地結果不會變動，以免影響已參與配地之地主所選擇的區位。另外，只要訴訟結果有利於北側所有地主，政府絕對一視同仁，並非僅限有參加訴訟之地主。</p> |
| 2 | <p>莊清原</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不做台灣塔、大巨蛋等公共設施之後，這些減少開發公共設施的費用這麼多，是會影響到我們的地價的，難道不用重新評估地價？且沒有公共設施建設，要如何補償至其他土地地價？ 2. 權益是要靠各位土地所有權人團結一起爭取的，大埔事件就是有去告的人才會有補償，沒去告的人就沒有了，如果我們告贏了，市政府若採用現金補償方式進行補償，則我們損失會更加嚴重。 3. 為何北側是用第二次地價評議會後之評定價值，跟第一次的評定價值計算起來，上漲率差很多，其差距達14.3%，且第二次住宅區的地價又升高，只有文化商業區地價降低，根本是圖利財團之行為。 4. 聽證會應該是要一問一答，而非實問虛答。 5. 經貿二不納入本次配回的計算，造成我們上漲率差很多，之前說因為還不確定區段徵收 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府都市發展局已在臺灣塔原址規劃智慧營運中心（台灣塔替代方案），且其餘重大建設如城市文化館、中台灣電影中心等皆會依規劃期程興建，因此不會有減少開發公共設施之情事；另外這些重大建設皆未納入本區段徵收案之開發總費用，故無造成地主之負擔。 2. 本府尊重地主訴訟之權利，假設地主後續訴訟勝訴，市府亦會補足地主之權益。但已公告的配地結果不會變動，以免影響已參與配地之地主所選擇的區位。另外，只要訴訟結果有利於北側所有地主，政府絕對一視同仁，並非僅限有參加訴訟之地主。 3. 因北側、南側地價息息相關，故本案於101年7月18日係以水湳機場原址整體開發區（內容包含北側、南側）提送本市101年第2次地價及標準地價評議委員會，惟與會委員對估價報告書中內容撰寫表達方式、影響地價個別因素訂定方式...等有疑義，故原案退請業務單位補充說明。修正後本案再於101年9月7日提送本市101年第3次地價及標準地價評議委員會，會中針對影響地價個別因素訂定方式、成熟度修正率及自有資金利率皆詳細說明，故本案經委員會討論後審議通過（本案陳報101年第2次及第3次地價及標準地價評議委員會之估價報告書中針對各街廓地價均未調整）。 4. 因北側、南側地價於101年第3次地價及標準地價評議委員會審議通過，故本案北側、南側召開 |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>範圍，所以不能看財務分析報告，現在有權利可以看財務分析報告了，卻又說已經確定不能更改了，實在太不合理。</p> <p>(第二次發言)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 若南側行政處分地主告贏了，代表本案可以進入實質審查，40%不可能會定案，當初內政部同意50%原則降到40%，這些內容沒有經過實質審查，之前市政府說發還比例42%會財政虧損，是因為用大坑風景區旁邊的新光區段徵收那個案子來估價，為何不用12期的鄰地公開標售的價格來定價？且內政部那時候要求市政府須逐年提報市價以做現況評定審查，但市府未照做。 2. 重複徵收福星北路、黎明路、廣福路、光明路及港尾子溪北段之問題，這些行為都是違法的，我們到時候都會在法院提出來。 3. 之前市政府說發還比例42%會財政虧損，我們要求看財務分析計畫，公告前市府也不願提供，說這是市政府與內政部之間的公文往來無權查看、無權知道，現在內政部審議通過後，市政府說程序已走完，我們不得提出異議。 4. 進入法院的訴訟程序，我們有95%的信心會贏，大埔事件就是因為沒有實質審查所以市府敗訴，且台中市第二單元市地重劃，交六用地非屬公共設施， | <p>說明會所寄發之說明書等相關資料皆以101年第3次核定通過內容為依據，沒有變動過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 本案提送地價及標準地價評議委員會前，於府內與估價師多次研討，民眾陳述之101年4月份價格等相關資料，並非正式文件。各街廓價格之訂定係依據該街廓面臨道路寬度、公共設施接近程度、周邊發展成熟度、10種不同土地使用強度及26組不同土地及建築物使用項目…等因素後酌予適當調整並修正；且需考量各街廓單價之均衡性及合理性，以避免權值大的地主皆選擇單價較低的住宅區，反而使小地主失去選配住宅區的機會，而非民眾所說之圖利財團。 6. 本案依據區段徵收實施辦法第27條召開水湳北側抽籤暨配地作業說明會，非聽證會。下午場說明會與會土地所有權人300位，故訂定發言規則以廣聽土地所有權人意見。雖每人發言時間以5分鐘為限，但在會場上也多次宣導發言者如要第2次發言，俟其他第一次發言人全部發言完畢後再接續發言，不便之處仍請土地所有權人見諒。且本府皆有回應各位地主問題，並無虛應之情形，會後亦會將所有之問答以書面方式寄給各土地所有權人。 7. 依本案「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」規劃第二種經貿專用區(以下簡稱經貿二)係作為國際經貿園區使用，且本府為促進水湳經貿園區發展及吸引大型企業將總部設立於該處，故不提供分配；以避免影響國際會展中心、水湳轉運站等重大建設的規劃建設期程。 8. 依據土地徵收條例施行細則第54條規定：「抵價地分配街廓及最小建築單位面積，由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之。」，區段徵收實施辦法第26條第1項第2款即規定抵價地分配作業程序包含規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積。本區預計抵價地之面積約29.5公頃，規劃供抵價地分配之總面積約46公頃，已足供本區地主選配。 |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>依法自辦重劃公司需分配給地主，但自辦重劃公司卻將最精華的 8 甲土地自己保留。單元二地主不服提告，地主勝訴，因此我們有信心進入法院程序之後會贏，由於分配完畢之後就無法改變，不知訴訟告贏之後，市政府如何補償原本已經分配完畢的地主權益？</p> | <p>本案經貿二雖非公共設施用地，但市府基於經貿園區之開發目的，依前述法規不提供分配，如果地主對法令見解有不同意見，均可向主管機關內政部請示。</p> <p>9. 南側地主勝訴之行政訴訟案為權利價值計算表經行政法院認定是行政處分，本案已移請內政部訴願委員會就實體事項進行審議，重為訴願決定。但與提供分配之抵價地比例 40%並無關連，且北側抵價地比例 40%係經內政部 99 年核准在案，南側亦經臺中高等行政法院及最高行政法院裁定駁回地主之訴及抗告，因此兩側區段皆維持 40%的抵價地比例。上述兩件行政訴訟案本府已刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站 http://www.asia-survey.com.tw/tgpc」供民眾查詢。</p> <p>10. 抵充係公有土地重劃前作為道路、溝渠使用，可降低重劃之負擔(依市地重劃實施辦法第 21 條第 1 項第 1 款規定)，然本案係為區段徵收，不因廣福路、光明路、黎明路之納入而影響可供分配之可建築用地面積(依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定)。</p> |
| 3 | <p>施俊兆</p> <p>1. 市府應該是要為人民謀福利的，若 40%發還比例無法改變，抵價地原可標售 4 萬 5 千元，現在計算的抵價地卻變 15 萬元，既然這個是錯誤的，那該符合公平正義將錯誤更正，向內政部協商一下，給予公平的福利。</p> <p>2. 原本的經貿二要蓋臺灣塔，現在不蓋了要做為會場中心使用；若不蓋了，那原本要開發的成本，這些錢應回饋給此區域的土地所有權人，既然要蓋成會場中心，那應該使用者付</p> | <p>1. 依據土地徵收條例施行細則第 50 條規定，原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式中，載明預計抵價地之總地價 $(V) = (\sum \text{規劃供抵價地分配之各分配街廓面積} \times \text{各該分配街廓評定之單位地價}) \times (\text{預計抵價地總面積} \div \text{規劃供抵價地分配之總面積})$。因北側抵價地比例 40%係經內政部 99 年核准在案，故全區預計抵價地面積不變；而提供予土地所有權人之權利價值是依據 $(\sum \text{規劃供抵價地分配之各分配街廓面積} \times \text{各該分配街廓評定之單位地價})$ 計算而來，故規劃供抵價地分配之總地價高則地主權利價值高，反之則同步降低。</p> <p>2. 本府已在臺灣塔原處規劃興建智慧營運中心(臺灣塔替代方案)，且其餘重大建設如城市文化館、中臺灣電影中心…等皆會依序建造，因此不會有</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>費，不應由水湳機場徵收案區域的地主們負擔。</p> <p>3. 不明白為何水湳機場區段徵收案要區分地段為南區和北區，而南區地主少，北區地主較多，為何北側的水岸住宅區分配在靠近大馬路的旁邊，那裏是最吵的地方，根本不適合居住，不知道是否可以做一個修正？且南北側應合併之後再一起分配，另分配方向線不應單邊分配，建議從雙邊向內分配。</p> <p>4. 市府說經貿二用地可以不納入分配，但我認為經貿二是否能做一個固定的用途，這樣就能把出售的利潤再分配給大家，我們並不會在意市府多配多少，只是不要相差太多，採取一個公平的方式。</p> | <p>減少開發公共設施之情事；另外這些重大建設皆未納入本區段徵收案之開發成本，故無造成地主之負擔。</p> <p>3. 由於南側「公 51」公園用地之土地公告現值較農業區土地公告現值為高，致影響北側農業區私有土地所有權人土地分配權利，故依監察院 98 年 5 月調查意見及內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審議決議，將全區分為南北兩側區段徵收區，以同期、分區方式辦理開發。</p> <p>4. 本案提供抵價地分配計有第 1~3 種生態住宅區、第 1~3 種文化商業區、第 2 種創新研發專用區及第 1 種經貿專用區，共 8 種土地使用分區。其中住宅區共提供 83 個街廓，鄰接道路主要介於 10 米~30 米(廣福路、凱旋路)，僅有 3 個街廓面臨環中路(80 米)，其提供分配之總面積足供土地所有權人選配；請土地所有權人於後續配地作業時，審慎考量各街廓面臨道路寬度、公共設施接近程度、土地單價…等因素。</p> <p>5. 各縣市皆有許多區段徵收案前例，皆採用單向分配；而臺中市目前已完成抽籤配地之捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案亦是採用街廓單向分配，此舉為避免抽籤號碼在前面的地主將角地一次分配完，亦讓抽籤號碼在較後面的地主也有分配角地之機會。</p> <p>6. 依本案「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」規劃經貿二用地係作為國際經貿園區使用，並無售出產生利潤之問題；且本府為促進水湳經貿園區發展及吸引大型企業將總部設立於該處，故不提供分配；以避免影響國際會展中心、水湳轉運站等重大建設的規劃建設期程。</p> |
| 4 | <p>趙耿德</p> <p>1. 廊子區段徵收案因財政可能虧損，就將抵價地配回比率調高至 49%，為何本區不能更改？</p> <p>2. 四天前才發公文說明剔除經貿二的街廓分配，這麼大塊的土</p> | <p>1. 多數區段徵收案在徵收計畫書公告前，皆有可能調整發還抵價地之比例，包括廊子區段徵收、烏日前竹…等，以徵求多數土地所有權人支持區段徵收開發；但在徵收計畫書公告後，尚無再調整抵價地比例之情事發生。</p> <p>2. 北側抵價地比例 40%係經內政部 99 年核准在案，</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>地為何可以剔除，我們當然是支持重大建設，但是其權利價值應計入在各位地主的權益價值內啊！且財產權的損益應用法律來明文規定，市府不應該只用施行細則就可以更改民眾權益，就直接更改分配街廓，而且經貿二並不是公共設施用地，怎麼可以說收回就收回，那其他街廓的土地會不會也明天就發文說要更改不分配？完全片面之詞就決定人民的權益。之前台中市第二單元市地重劃，交六用地非屬公共設施，依法自辦重劃公司需分配給地主，但自辦重劃公司卻將最精華市政路旁的 8 甲土地自己保留。單元二地主不服提告，結果地主勝訴，重劃公司敗訴。若之後我們訴訟告贏，市府應簽切結書來背書可以用土地來補償不是用現金補償。</p> <p><u>(第二次發言)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市府評定的價格，從原 99 年公布的價格為 4 萬多，至 101 年 5 月卻變成 14 萬多，短短兩年間土地價格至少相差 3 倍之多，且評價過程更是錯誤百出，3 個評價版本都不一樣，既然局長說本區的抵價地分配比例為 40% 是依法行政，那希望可以依法行政按照原本徵收計畫書內之價格配回土地。 2. 市政府向國有財產署買地，付出購地費用的利息是否有計入地主的開發負擔成本內？之後 | <p>南側亦經臺中高等行政法院及最高行政法院裁定駁回地主之訴及抗告，因此兩側區段皆維持 40% 的抵價地比例。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 本案抽籤暨配地作業說明書等相關資料於 105 年 1 月 21 日全數以掛號寄出，於說明書第 5 頁及本案抵價地分配作業要點皆說明為發展國際經貿園區，故經貿二不提供分配。 4. 依本案「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」規劃經貿二用地係作為國際經貿園區使用，且本府為促進水湳經貿園區發展及吸引大型企業將總部設立於該處，故不提供分配；以避免影響國際會展中心、水湳轉運站等重大建設的規劃建設期程。 5. 依據區段徵收實施辦法第 26 條第 1 項第 2 款規定，抵價地分配作業含規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積。又依據土地徵收條例施行細則第 50 條規定，原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式中載明預計抵價地之總地價 (V) = (∑ 規劃供抵價地分配之各分配街廓面積×各該分配街廓評定之單位地價) × (預計抵價地總面積÷規劃供抵價地分配之總面積)。本案經貿二雖非公共設施用地，但因不提供分配，故不納入預計抵價地之總地價計算式中。 6. 本府尊重地主訴訟之權利，假設地主後續訴訟勝訴，市府亦會補足地主之權益。但已公告的配地結果不會變動，以免影響已參與配地之地主所選擇的區位。另外，只要訴訟結果有利於北側所有地主，政府絕對一視同仁，並非僅限有參加訴訟之地主。 7. 因北側、南側地價息息相關，故本案於 101 年 7 月 18 日係以水湳機場原址整體開發區(內容包含北側、南側)提送本市 101 年第 2 次地價及標準地價評議委員會，惟與會委員對估價報告書中內容撰寫表達方式、影響地價個別因素訂定方式…等有疑義，故原案退請業務單位補充。修正後本案再於 101 年 9 月 7 日提送本市 101 年第 3 次地價 |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>的這塊地是市政府的，為何要全部地主分攤所有的利息？</p> <p>3. 現在的訴訟案件是採取實質審查，那我們一定會贏。</p> | <p>及標準地價評議委員會，會中針對影響地價個別因素訂定方式、成熟度修正率及自有資金利率皆詳細說明，故本案經委員會充分討論後審議通過（本案陳報 101 年第 2 次及第 3 次地價及標準地價評議委員會之估價報告書中針對各街廓地價均未調整）。</p> <p>8. 因北側、南側地價於 101 年第 3 次地價及標準地價評議委員會審議通過，故本案北側、南側召開說明會所寄發之說明書等相關資料皆以 101 年第 3 次核定通過內容為依據，並沒有變動情形。</p> <p>9. 本案報核地價及標準地價評議委員會前，於府內會同估價師研擬多種版本，民眾陳述之 101 年 4 月份價格等相關資料，是內部討論草案。各街廓價格之訂定係依據該街廓面臨道路寬度、公共設施接近程度、周邊發展成熟度、10 種不同土地使用強度及 26 組不同土地及建築物使用項目…等因素後酌予適當調整並修正；且需考量各街廓單價之均衡性及合理性。</p> <p>10. 區段徵收開發總費用包括(1)私有土地補償地價及公有土地有償撥用地價，(2)無償撥用公有出租耕地補償承租人地價，(3)道路橋樑、溝渠、地下管道等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費及整地費，(4)土地整理費用，(5)貸款利息等。故市府向國產署作價取得公有土地所需之成本，皆應納入開發總費用內。</p> |
| 5 | <p>鄭唐皇</p> <p>1. 你們說公 51 用地是對北側有利，因此南北區地劃設是這樣區分，那為何南北區的劃分是這樣，不要劃低一點？你們不多劃低一點就代表與民爭利嘛，為什麼要劃這麼高。</p> <p>2. 以前發還 40%是合理的，現在時代已經不同，之後土地價值高昂，須等公告地價趨近於市價以縮小地價差距，否則土地增</p> | <p>1. 依 100 年 9 月公告之「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」中敘明區段徵收分區範圍劃設原則除參酌原都市計畫分區外，並考量南北兩側公設負擔比相當、範圍完整性、明顯界線及可提供足夠領回土地面積進行劃分。主要以細部計畫「細 20M-2」、「細園道 1」等道路北側及其延伸線為界線，區分為北側及南側兩區區段徵收範圍；其中考量本計畫區內農業區私有土地所有權人土地分配之權利及一致性，將計畫區南側原農業區所在之完整街廓（包括 20M-79 號道路、細 12M-7 號道路南側及其延伸線以南之創新</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>值稅就會繳很多給你們，且就像剛剛有人發言說了，現在也因為景氣不好，現在拿這個地也賣不了多少錢，希望大家都可以爭取自己的權益，希望市政府可以用協商方式調整至50%。</p> | <p>研發專用區、道路用地及部分公139用地)，以及河南路、中平路配合道路截角變更之原住宅區部分，以跨區區段徵收方式納入北側區段徵收區辦理開發。</p> <p>2. 北側抵價地比例40%係經內政部99年核准在案，南側亦經臺中高等行政法院及最高行政法院裁定駁回地主之訴及抗告，因此兩側區段皆維持抵價地比例40%。</p> |
| 6 | <p>高國平 代表僑光科技大學來參與，我們都非常配合市政府的規劃，也了解水湳經貿園區自統籌規劃開始就有建構大學城的目標，希望市府可以幫忙提供本區的都市細部計畫書給我們，以利學校後續發展，促進永續經營。</p> | <p>有關本案都市細部計畫書及相關資料，皆已刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站 http://www.asia-survey.com.tw/tgpc」供大家查閱，歡迎民眾多加利用。</p> |
| 7 | <p>洪志明</p> <p>1. 今天我們發言說的資料並沒有造假，這些資訊也是大家所關心的議題，統籌歸納後發現大家都是對於配回比率40%或50%，還有經貿二是否納入計算，以及行政訴訟後續補償的問題有疑慮。我認為市府應先解決人民對於政策的疑惑、公開並透明化所有的資訊，不應該只為政績而趕進度，強行執行配地作業流程，應暫緩所有流程等待訴訟結果。</p> <p>2. 民眾有訴訟權，你同意我們去行政訴訟，若我們告贏，要怎麼賠償我們？權利價值小的人之後配不到地要用現金補償就會差很多，認為各位地主應了解之後再參與配地，且政府也應等訴願完成後再執行配地流</p> | <p>1. 本府尊重地主訴訟之權利，惟市府於水湳刻正推動許多重大建設，101年11月南側抽籤配地說明會後，本府係因本區工程尚於施工階段故暫緩抽籤配地作業；現本區基礎工程將於今年度完工，若等待訴願結束後又有地主不滿意，持續循環下去，水湳經貿園區之建設將永遠無法進行，受損害的是全大臺中市民。故本府將依預定期程辦理後續抽籤暨配地作業。</p> <p>2. 假設地主後續訴訟勝訴，市府亦會補足地主之權益。但已公告的配地結果不會變動，以免影響已參與配地之地主所選擇的區位。另外，只要訴訟結果有利於北側所有地主，政府絕對一視同仁，並非僅限有參加訴訟之地主。</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 程才是保護地主權益。 | |
| 8 | <p>廖英珊</p> <p>1. 市政府嚴重誤導大眾，說南側地主提出發還 40%訴願輸了，只贏了權利價值是行政處分的訴願，這些都只是局長的片面之詞，南側地主收到地政局的權利價值的通知，地主認為有誤且有很大的爭議也提出訴願，是臺中市政府一直強調這不是行政處分來駁回，這都是臺中市政府地政局以程序問題來拖延時間，最後最高行政法院判決這是行政處分因此可以進入實質審查。至於內政部核定 40%抵價地的訴訟案實情是地政局與內政部官官相護，所以地主是敗訴的，因此提告到最高行政法院，有少數地主跑去問地政局的意見，在當下地政局和地主在官司上是位於對立的狀態，因此問他們意見造成我們在最高行政法院的時候敗訴，而最高行政法院判決說內政部門核定 40%抵價地比例非行政處分，是對臺中市政府核准可以依此比例，而非對全部民眾核准。另最高行政法院並未說計算方式錯誤與否也未說地主爭取此權益是錯誤的，只說這並非行政處分。</p> <p>2. 訴訟主張也不止這一點，還包含南側的文教精華土地居然賤賣給中國醫藥大學，根本圖利財團。另外本區也有地價評定的問題，我們也將會提出證據</p> | <p>1. 南側行政訴訟案分兩案：(1)南側地主勝訴之行政訴訟案為權利價值計算表認定是行政處分，本案已移請內政部訴願委員會就實體事項進行審議，重為訴願決定。(2)抵價地比例 40%係經內政部 99 年核准在案，南側亦經臺中高等行政法院及最高行政法院裁定駁回地主之訴及抗告，因此兩側區段皆維持 40%的抵價地比例。上述兩件行政訴訟案本府已刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站 http://www.asia-survey.com.tw/tgpc」供民眾查詢。</p> <p>2. 因北側、南側地價息息相關，故本案於 101 年 7 月 18 日係以水湳機場原址整體開發區(內容包含北側、南側)提送本市 101 年第 2 次地價及標準地價評議委員會，惟與會委員對估價報告書中內容撰寫表達方式、影響地價個別因素訂定方式..等有疑義，故原案退請業務單位補充說明。修正後本案再於 101 年 9 月 7 日提送本市 101 年第 3 次地價及標準地價評議委員會，會中針對影響地價個別因素訂定方式、成熟度修正率及自有資金利率皆詳細說明，故本案經委員會討論後審議通過(本案陳報 101 年第 2 次及第 3 次地價及標準地價評議委員會之估價報告書中針對各街廓地價均未調整)。</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>給法院，後續法院開庭的時候會提出證據來進行實質審查，並非局長所說的 40%抵價地比例沒有增加的可能。</p> | |
| 9 | <p>胡翠琴</p> <p>1. 這本徵收計畫書是當初市政府徵收我們土地的時候所做的，說都會依照這本計畫書執行，局長剛剛說抵價地比例 40%有寫在區段徵收計畫書內，因此無法配更多說沒辦法改!但經貿二用地原本有寫在區段徵收計畫書的第七頁說要發還給我們，現在卻剔除此區域不給地主分配抵價地，要給市政府做公共建設使用，這使我們原有的上漲率 4.5 倍，現在卻只有 3.9 倍，我們會站出來不是因為我們自己的利益，是為了大家的權益，市政府一直說會照計畫書執行，但是市政府都只說對他們有利的，對他們沒有利的都隱瞞不說，這要怎麼解釋?</p> <p>2. 地價後來上漲，就說是地價評議委員會內部決議更改的，這根本在開玩笑!那為何南側是使用第一次地評會決定的評議地價，北側是用第二次會議通過的地價?這些地價的調整根本是在欺負我們這些不懂的地主，希望能取回屬於我們應得的公平正義。</p> | <p>1. 本案北側徵收計畫書第 7 頁之列表，是北側區段徵收範圍土地使用計畫面積分配表，並非抵價地可分配面積。該計畫書已刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站 http://www.asia-survey.com.tw/tgpc」供民眾查詢。</p> <p>2. 因北側、南側地價息息相關，故本案於 101 年 7 月 18 日係以水湳機場原址整體開發區(內容包含北側、南側)提送本市 101 年第 2 次地價及標準地價評議委員會，惟與會委員對估價報告書中內容撰寫表達方式、影響地價個別因素訂定方式…等有疑義，故原案退請業務單位補充說明。修正後本案再於 101 年 9 月 7 日提送本市 101 年第 3 次地價及標準地價評議委員會，會中針對影響地價個別因素訂定方式、成熟度修正率及自有資金利率皆詳細說明，故本案經委員會充分討論後審議通過(本案陳報 101 年第 2 次及第 3 次地價及標準地價評議委員會之估價報告書中針對各街廓地價均未調整)。</p> <p>3. 再次強調澄清，因北側、南側地價於 101 年第 3 次地價及標準地價評議委員會審議通過，故本案北側、南側召開說明會所寄發之說明書等相關資料，皆以 101 年第 3 次核定通過內容為依據，絕無變動情形。</p> |
| 10 | <p>廖學澍</p> <p>臺中市所有的區段徵收案或臺中市的第 4、5、6、7、8、9 及 10 幾期的重劃案子相比，只有我們水湳</p> | <p>1. 本案水湳機場於 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，為加速推動水湳機場原址地區的再發展，本案採區段徵收之開發方式辦理，後續規劃也朝向「經貿生態園區」開發。因為市府冀望水湳經貿</p> |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>經貿特區區段徵收案分配最少的土地，在民國 15 年已經徵收過一次土地要來開發作為機場使用，我們這些地主很可憐，每天都要忍受飛機噪音過了十幾年，終於在陳水扁時代才有決心說要移走了，才有現在的水滄經貿特區的使用，我們分最少地就算了，水滄經貿特區在胡志強上任的時候就已經風風雨雨，這些土地本來都是臺中市很有價值的地，卻被規劃成不好利用且無價值的土地。原本規劃是有很長很直的跑道，規劃 60 米道路也是很漂亮很有價值的，可以說臺中市要發展就要靠這裡了，結果一下財團建議，一下民意代表建議，公園也縮小、道路也移走，現在改成最大條的兩條道路也才 30 米，這樣根本不像是一個真正的大都市，胡志強之所以會下台，輸了 20 幾萬票，就是這樣胡亂搞嘛！現在的市府就是應該改變思維，全部 140 幾公頃才發回 20 幾公頃根本少得可憐，希望本區的大家可以團結來爭取自己的權益，否則領回土地這麼少、地價又很高，根本剝奪人民權利；買賣的時候被會被課與增值稅，財產一下子就沒有了，本案不是這樣搞的，希望局長可以幫忙爭取一下。</p> | <p>園區可以奠定中臺灣與國際接軌的堅定基石，故相較於臺中市其他之區段徵收案或市地重劃案而言，其公共設施比率高達 50%，更於區內投入許多重大建設，以期達到大學城、大公園及大會展中心之目標。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 本區基礎工程將於今年度完工，為使水滄經貿園區之建設能如期進行，本府將依說明書上表列時間辦理後續抽籤暨配地作業。 3. 抵價地比例 40%係指應提供全區被徵收私有土地總面積之 40%作為抵價地，供原土地所有權人選配。抵價地比例 40%係就全區平均而言，至於個人領回土地比例多寡，則視選擇分配街廓地價之高低而定(即選擇低單價者，配回比例較高；選擇高單價者，配回比例相對較低)。若土地所有權人仍有不瞭解之處，可直接至地政局或西屯區公所或來電洽詢，我們將盡力解答您的疑問。 |
| 11 | <p>廖松正</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區段徵收等於重劃，為何福星北路到漢翔路這一段的電線桿不採取地下化？且汙水處理廠到底有無要做？ 2. 黎明路經福星北路到經貿路是 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 區段徵收與重劃並不同。區段徵收：政府基於都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以規劃整理後，由政府取得開發目的所需土地及公共設施用地，其餘可供建築土地，部分供作原土地所有權人領回抵價地之用， |

| 發言 順序 | 提問人及發言內容 | 市府回覆 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>水湳經貿園區，水湳經貿園區到中清路都只有單線道且只有公車停靠站是紅線，非常危險，其餘兩線道部分只有內側車道是拓寬，外車道還有機車行駛，汽車搶道造成易發生交通事故，應請交通局改善。</p> <p>3. 40%比例之問題，應要再溝通，不可以說已經定讞就不再改變，這是此次水湳區段徵收案的問題所在，我們要爭取抵價地配回不只 40%，重劃十幾期都可以 50%以上，希望我們至少可以 50%。你們說公 51 用地因為公告現值太高所以分為南北側分區開發，這個都可以改變，讓價格被稀釋，那為什麼 40%到 50%這個不能改變？公 51 用地被劃分在南側難道有報營建署同意嗎？原本的福星北路的水岸住宅 2 現改成生態住宅區 1，原因為何？有經過營建署同意嗎？你們都沒有報營建署同意，為什麼我們抵價地分配比例 40%到 50%就要報營建署同意，還要經過行政訴訟？這樣合理嗎？</p> | <p>部分讓售或撥供需地機關使用，剩餘土地，則辦理公開標售、標租或設定地上權，以處分土地之收入償還開發總費用。市地重劃：市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。</p> <p>2. 本案工程範圍緊臨福星北路，惟福星北路到漢翔路並非本區段徵收範圍，故無施作電線桿地下化工程。另北側區段徵收範圍內亦無規劃汙水處理廠。</p> <p>3. 北側抵價地比例 40%係經內政部 99 年核准在案，南側亦經臺中高等行政法院及最高行政法院裁定駁回地主之訴及抗告，因此兩側區段皆維持抵價地比例 40%。</p> <p>4. 因鑑於南側「公 51」公園用地之土地公告現值較北側農業區土地公告現值為高，致影響北側農業區私有土地所有權人土地分配權利，故依監察院 98 年 5 月調查意見及內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審議決議，將全區分為南北兩側區段徵收區，以同期、分區方式辦理開發。另有關於本區土地使用分區之規劃及說明亦敘明於 100 年 9 月公告之「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」中，計畫書已刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站 http://www.asia-survey.com.tw/tgpc」供民眾查詢。</p> |

八、會議結論：

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，或至臺中市水湳機場原址區段徵收案專區網站查詢相關資訊（網址：<http://www.asia-survey.com.tw/tgpc>），期能有效解決民眾疑惑。

有關申請合併權利價值期間至 105 年 4 月 8 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，另於 105 年 2 月 22 日至 4 月 8 日（不含例假日）在西屯區公所 2 樓農建課設置諮詢及申請合併收件服務專區，煩請民眾善加利用；另本府將於 105 年 3 月 5 日上午 10：00 在西苑高中活動中心召開協調合併說明會，請土地所有權人衡量自身權益，未達本府建議權利價值者(4,545 萬)或未能自行合併分配者，歡迎踴躍參加，以提高土地所有權人分配土地之機會。

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) 22289111 分機 63628、63631、63633
- ◆ 聯絡住址：臺中市三民路一段 158 號 6 樓

十、散會：民國 105 年 2 月 21 日下午 16 時 40 分