

# 臺中市水湳機場原址南側區段徵收案

## 抵價地抽籤暨配地作業說明會會議紀錄

一、時間：民國105年12月18日（星期日）上午9時30分

二、地點：臺中市西屯區大鵬國小活動中心

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.南側區段徵收土地分配作業牽涉到人民的財產，政府已拿走一半的公共設施用地，不應該再搶老百姓的財產。
- 2.北側已完成土地分配作業，請問當初預計配餘地面積及實際配餘地面積是多少？
- 3.保留不分配土地的權利價值不納入計算的法令依據為何？
- 4.以上問題請地政局以正式書面答覆。

（二）曾議員朝榮：

- 1.水湳經貿園區的開發案在 100 年公告時就已定調，現在最後的階段的重點就是讓地主如何合理公平領回應分配的土地。
- 2.未來經貿園區、智慧城及公共建設的發展，這邊真的是精華區，所有的地主有任何需要協調或建議的，歡迎多多提供資訊，我們全力為地主爭取，感謝大家熱情的參與。

七、申領抵價地權利人或關係人發言意見及市府回覆：

提問人及發言內容	市府回覆
<b>廖文鋒</b> 1.民國 102 年臺中市議會已作成決議應先和地主召開協調會再配地，現在還沒協調就召開抽籤配地說明會，市政府核	1.南側前於民國 101 年 11 月召開抵價地抽籤暨配地作業說明會，後來依市議會決議「暫緩配地」即暫停所有配地作業。部分地主向

定權利價值後行政程序就一直進行，地主們會害怕如果不配合，最後只能領現金補償，所以大家沒進來開會就是這個道理。

2. 南側權利價值上漲率 2.55 倍，北側上漲率 3.96 倍，為何南側土地地價較高分配卻比較少，這是說不通的，這個是從以前就一直反應的問題。

3. 抵價地比例 40% 已經很不合理，應該是 50%，現在又把南側地價壓低，實在很沒有道理，所以應該先召開協調會和地主取得共識再進行抽籤配地作業，沒有先溝通就要開始配地，地主不能接受。

4. 南側私有地主僅佔 5%，為什麼會拖這麼久遲遲無法處理，就是配地條件太差。這些都是祖先留下來的土地，不要讓地主吃虧這麼多，100 多坪土地也要合併，權利價值 5,000 多萬也不能單獨分配。為什麼 300 坪土地只能分配 70 坪土地？為何中國醫藥大學一坪地只要 13 萬，文商區卻要一坪 70 萬？創研一要求全街廓開發，大部分的地主無法分配，根本是規劃錯誤。

內政部訴願委員會提起訴願，繼而向行政法院提起行政訴訟。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，抵價地比例維持 40%，業已定讞。

另有關南側權利價值計算表計算方式之行政訴訟案經行政法院認定是行政處分，本案續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。內政部訴願審議委員會重新審議後，於 105 年 8 月 23 日台內訴字第 1050059870 號決定「訴願駁回」。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。

2. 抵價地比例 40% 雖然沒有改變，但這次地主們的權利價值其實比 101 年說明會時的權利價值有所增加約 4.15%，這也是本府依議會的決議重新檢討，在法令許可的範圍內，盡最大的努力保障民眾的權益。

3. 建議地主合併權利價值至 8,000 萬以上，可選擇分配街廓較多，因此提醒大家盡量合併。例如北側地主 600 多位，最後合併成 144 抽籤戶，整合合併得很成功，大家都滿意。但還是要提醒合併戶應將彼此間權利義務約定清楚，以

避免爭議。

4.原土地所有權人領回抵價地之權利價值係依土地徵收條例施行細則第 50 條規定之公式計算，以地價補償費比例換算各土地所有權人領回抵價地之權利價值。亦即個人的權利價值是依其地價補償費佔補償總地價的比例乘以「預計抵價地總地價」換算的結果；「預計抵價地總地價」是規劃供抵價地分配之街廓平均單價乘以規劃供抵價地分配之總面積後所得之總地價，再乘上全區預計抵價地總面積佔規劃供抵價地分配總面積比例的結果。基此，徵收當期之公告現值僅作為計算地價補償之用，經由上開公式計算所得之個人應領抵價地權利價值，地價上漲率需因應各區段徵收案提供分配土地與原補償地價等條件而有不同，非可用以作為與其他開發區比較之基礎（上漲倍率如捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案為 2.0451、廍子地區區段徵收案為 1.9424、太平新光地區區段徵收案為 1.5285、臺中糖廠區段徵收案為 1.04），故將上漲倍率作為論述與其他開發區間之優劣比較，恐有不妥，且容易產生誤解。

5.本開發區內各土地使用分區最小

分配面積，依本計畫土管要點規定辦理，保留不分配土地必須有正當理由，除了已規劃合理的政策性用途土地外，其餘土地均開放供地主自由選配。本府考量區內土地所有權人總權利價值為39億餘元，其中需全街廓開發第一種創新研發專用區 F1 街廓之總權利價值為 51.51 億元，該街廓如規劃供土地所有權人選配，即使全部土地所有權人合併分配，亦無法達選配該街廓所需最小權利價值，故為契合區段徵收實施辦法第 26 條規定規劃抵價地分配街廓意旨，與保障區內地主配地權益，故剔除 F1 街廓不納入供土地所有權人選配。另第一種創新研發專用區 F2 至 F7 街廓，街廓總權利價值介於 15.32 億元至 20.26 億元之間，地主間藉由合併分配亦可選配前開街廓，故依土地徵收條例第 44 條第 1 項及區段徵收實施辦法第 28 條規定，仍應提供由土地所有權人優先選配。

6. 文教區專案讓售是經行政院同意，依法辦理並訂有專案讓售契約，逢甲大學與中國醫學大學在購地時都有向教育部申報設校計畫，若學校未依計畫執行，依約市府可以將土地照原價買回。

#### 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，如有疑問，均可於上班時間，前往地政局區段徵收科洽詢，相關資訊將同步刊登於「水湳機場原址區段徵收案專區網站（<http://www.asia-survey.com.tw/tgpc>）」。

土地權利價值未達5,390萬的地主，應自行找其他地主於106年1月13日以前，向地政局申請合併分配抵價地，或於本年12月20日以前向地政局申請「協調合併」，地政局會於12月22日於臺中市西屯區公所召開協調合併說明會，協助權利價值過小的地主們進行合併。建議地主合併權利價值至8,000萬以上，可選擇分配街廓較多。為向地主加強溝通說明，地政局近期內將加開兩場座談會。

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 12 月 18 日下午 12 時 0 分