

# 機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案土地及土地改良物取得 協議價購會議紀錄

一、開會時間：

- (一) 109 年 2 月 13 日 (星期四) 上午 9 時 10 分、中午 12 時 40 分、下午 2 時 40 分
- (二) 109 年 2 月 14 日 (星期五) 上午 9 時 10 分、中午 12 時 40 分、下午 2 時 40 分
- (三) 109 年 2 月 15 日 (星期六) 上午 9 時 10 分、中午 12 時 40 分、下午 2 時 40 分

二、開會地點：桃園市中壢區公所地下一樓禮堂

### 三、主持人：

- (一) 109 年 2 月 13 日：本府地政局副局長蔡金鐘 紀錄：李政諺
- (二) 109 年 2 月 14 日：本府地政局副局長蔡金鐘（科長林坤龍代理）
- (三) 109 年 2 月 15 日：本府地政局副局長蔡金鐘

四、出席單位及人員：詳如簽到簿（略）

五、說明事項：

桃園市政府（以下簡稱本府）為配合機場捷運 A21 站（環北站）之設置，藉由本開發案提高土地使用強度以因應未來區域發展，並紓解中壢區已發展飽和之住宅區及商業區等可建築用地需求，另就目前興南國中因緊鄰殯葬用地長期受空污及噪音影響，亦可由本開發案提供其學校用地，以改善教學品質不佳之情況。整體而言，透過機場捷運 A21 站地區區段徵收作整體之開發，將提供充足的可建築用地並建構完善之公共設施，打造適居之新市鎮。本府擬與案內所有權人協議以價購方式取得區段徵收範圍內土地及土地改良物，詳細之區段徵收範圍圖已張貼於會場，相關價購說明資料業以 109 年 1 月 30 日府地區字第 1090013848 號開會通知單寄送予各位，如鄉親願意以其他方式提供建設所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。本次協議價購會議將先說明協議價購流程以及相關規定，如鄉親對於簡報或對協議內容有任何意見，歡迎於會中提出，本府將為您詳盡說明。

另本次協議價購土地係以本府查估市價每平方公尺提高 600 元作為協議

價購價格，建築改良物則以查定之建築改良物補償總價款加計 5% 作為協議價購價格，如同意配合於區段徵收公告期滿 3 個月內完成自拆者，自動拆遷獎勵金總額再加計 5% 作為協議價購價格。現場工作人員將與各位鄉親採一對一的方式進行協議，如經協議成立，先簽立協議價購同意書，本府將再通知相關簽約事宜，另有關價金交付、產權移轉及點交等作業，俟本案區段徵收計畫書經內政部核定後接續辦理。如各位鄉親需要考慮，無法於協議價購會議期間與本府達成協議者，仍可於 109 年 2 月 17 日~109 年 2 月 21 日前至中壢區公所或於 109 年 2 月 27 日前至本府地政局區段徵收科提出，逾期未提出者視同未達成協議價購。

考量本府過去辦理開發案時常因原土地所有權人死亡、年代久遠或繼承人申請戶籍謄本資格不符等相關情事，以致繼承人相互之間不易釐清親屬關係及蒐集資料困難。為此本府提出創新便民措施，針對本案之繼承人可於會中填寫繼承系統參考表申請書，本府對於申請資格符合者提供繼承人部分姓名之方式作為參考，以加速民眾辦理繼承流程。

#### 七、所有權人、地方人士詢問及意見陳述：

以下針對會議中所有權人發言或書面陳述具共通性之意見進行綜合回復，倘屬個案性質意見，將逐案查處後函復。

| 問題類型  | 所有權人姓名  | 陳述意見內容                                                                                                | 綜合回復                                                       |
|-------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 徵收範圍  | 王○聖、林○妍 | 先前本人與鄰地所有權人有土地糾紛，法院曾請中壢地政事務所至現場測量複丈，複丈結果確有占用他人土地，惟本次市府通知查估結果及應拆除處，與先前法院判決結果不一致，所以申請重新測量，應以上次法院判決結果為準。 | 因屬土地與地上建物位置認定疑義，後續將參酌先前複丈結果會同中壢地政事務所測量人員至現場辦理會勘釐清。         |
| 地上物補償 | 江○君     | 1、未被告知測量時間，導致「未到場」評估不實。請另約時間，再次測量評估，以達公正之效。                                                           | 1、本案查估通知業以 108 年 7 月 31 日府地區字第 1080191761 號函寄發予範圍內有產權登記之所有 |

| 問題<br>類型 | 所有權<br>人姓名 | 陳述意見內容                                                                               | 綜合回復                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |            | <p>2、化糞池及其他內部建物，未列本次查估範圍內，請再次評估。且化糞池拆除，影響生活起居及居住是否有房租補助？</p> <p>3、為何查估表中沒有拆遷補償費。</p> | <p>權人，並檢附查估作業時程表請所有權人於排定時間至現場會同辦理。經查陳情人所有之地上物為占用他人土地之情況，且未辦理保存登記，故係請土地所有權人轉知相關權利人之方式處理，且就無人至現場會同查估之地上物皆有張貼「協請相關權利人主動聯繫查估公司」之通知書，以另行約定查估時間。</p>                                                                                                                    |
| 程序<br>不備 | 游○松        | <p>查估沒收到通知，今天收到通知就是要徵收，不符合程序，且查估公司在我牆上噴漆（拆除線）違法侵害財產，毀損我房子，且拆除到房子樑柱，損害房屋結構。</p>       | <p>2、有關本次土地改良物所有權人於協議價購會議所提出地上物漏估、查估錯誤或檢附相關證明文件等事宜，本府將錄案並委請查估公司另行安排時間進行複估，並個別函復陳情人查估成果。</p> <p>3、另有關於房租補助費之發給係依據「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案拆遷地上物補助救濟獎勵原則」辦理，原則上以符合設籍條件及居住事實，且有配合實際拆遷者為主，故化糞池拆除是否發給房租補助仍須視是否確有拆遷影響居住之情形而定。</p> <p>4、為確認開發案邊界範圍，標準作業程序係於範圍邊界土地會釘樁，如遇有建</p> |

| 問題<br>類型 | 所有權<br>人姓名   | 陳述意見內容                                                                                                                  | 綜合回復                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |              |                                                                                                                         | 築改良物會另噴繪拆除線，農林作物則以插旗方式，供民眾瞭解拆除或種植補償之範圍。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 安置<br>計畫 | 吳○嘉、<br>廖○雲、 | <p>1、此次協議價購未提及農舍安置戶，現有合法住宅緊鄰A21站，但徵收價低，若欲要安置配回抵價地，地點又在何處？又如何申請？配回的價格又是否天價又未知，盼能預測配地價格，讓其透明化。</p> <p>2、請准予配置拆遷安置戶權利。</p> | <p>1、為保障開發範圍內因建築改良物被徵收，致無屋可居住者權益，本案都市計畫已規劃兩處安置街廓，分別位於新生路西側第四種住宅區及文中用地東側第二種住宅區內，供符合安置資格者選配。</p> <p>2、本案安置對象以合法建物所有權人為主，須符合設籍條件及領有房租補助費並配合拆遷。倘無法提出合法建物證明文件而符合其他條件，且建物符合都市計畫第1次公開展覽(98年7月2日)時即已存在之非合法建物，地面層居住面積達50平方公尺以上、非為竹木或鐵皮型態之簡易構造等，將規劃在第1梯次由合法建物所有權人抽籤選配安置土地完畢後，就剩餘之安置單元辦理第2梯次抽籤選配。</p> <p>3、有關區段徵收後地價評定，依土地徵收條例第45條規定，應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之</p> |

| 問題類型  | 所有權人姓名                                                                   | 陳述意見內容                                                                                             | 綜合回復                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                          |                                                                                                    | <p>位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經本市地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基礎，評定後本府將公布於專網提供查詢。</p> <p>4、民眾如有意申請配回安置街廓，請於區段徵收公告期間內提出申請領回抵價地，俟完成區段徵收後地價評定後，將邀集安置戶召開安置街廓抽籤暨配地說明會，屆時再請有意願申請分配安置街廓者提出申請，並接續辦理抽籤配地作業。</p> |
| 原位置保留 | 邱○雪等 2 人、沈○有等 2 人、游○桂、鍾○榮等 2 人、許○城、吳江○蘭、吳○權、胡楊○玉、邱○祿、李張○英、吳○美、吳○憲、吳○娥、徐○ | <p>1、申請原地原屋保留建物(興南段公坡小段 348、349、437、444、446、447、447-1、466、470、471 地號)。</p> <p>2、南園二路加油站申請原位置保留</p> | <p>1、本案依區段徵收法令規定，倘屬於合法建物可在不妨礙都市計畫及區段徵收土地分配原則下，於區段徵收公告期間除申請領回抵價地外，一併提出申請原位置保留，相關保留資格條件、分配面積計算及差額地價繳納等事項，本府會另行訂定「建物基地申請原位置保留分配審查作業要點」供後續作業辦理，經該要點審核通過，即可分配取得現有建物坐落區位之土地。惟實際結果仍會依上開規定再行審查准駁。</p>                            |

| 問題<br>類型 | 所有權<br>人姓名        | 陳述意見內容 | 綜合回復                                                                                                                    |
|----------|-------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 林、劉○<br>儼、溫○<br>銘 |        | 2、有關興南段公坡小段 348 地號等土地及其建物之所有權人，因多數人主張原位置保留或陳情剔除區段徵收範圍外，且多數為合法密集建物，本府地政局將邀集都市發展局共同研商是否符合劃設第一種住宅區原則，將適當地區劃為剔除區，以保障民眾居住權益。 |

## 八、會議結論

- (一) 本次協議價購會議經向各所有權人說明協議價購作業內容後，會中計有 92 件與本府達成協議，本次會議未到場或會後願意參與協議價購之所有權人，請於 109 年 2 月 27 日前向本府地政局區段徵收科提出，本府另行通知簽訂買賣契約書。如拒絕參加協議價購或經協議未成立，為利本案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，本府預計 109 年 3 月中召開區段徵收公聽會，說明相關補償規定及處理程序。
- (二) 各位所有權人如對本府此次辦理協議價購有意見陳述時，請於 109 年 3 月 31 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述意見之機會。
- (三) 本府已建置本開發案專屬網站，供民眾瀏覽相關資訊，並提供協議價購簡報資料之下載。( 本案網址：<http://www.asia-survey.com.tw/tya21/> )

## 九、散會時間：

- (一) 109 年 2 月 13 日 (星期四) 上午 11 時 30 分、下午 2 時 10 分、下午 4 時 10 分
- (二) 109 年 2 月 14 日 (星期五) 上午 11 時 20 分、下午 2 時 0 分、下午 4 時 0 分
- (三) 109 年 2 月 15 日 (星期六) 上午 11 時 20 分、下午 2 時 10 分、下午 4 時 30 分