

臺中市烏日前竹地區區段徵收案第一次協議價購會議紀錄

一、時間：民國 107 年 1 月 15 日(星期一)至 107 年 1 月 19 日(星期五)，上午 9 時及下午 1 時 30 分，每日各召開 2 場次，共計 10 場次。

二、地點：烏日區前竹社區活動中心(地址：臺中市烏日區中山路一段協心巷 57 號)。

三、主持人：

第 1 場次：地政局吳副局長存金	記錄：楊文賓
第 2 場次：地政局吳副局長存金	記錄：楊文賓
第 3 場次：地政局何專門委員憲棋	記錄：楊文賓
第 4 場次：地政局吳專員志偉	記錄：楊文賓
第 5 場次：地政局吳副局長存金	記錄：周哲儀
第 6 場次：地政局吳副局長存金	記錄：周哲儀
第 7 場次：地政局何專門委員憲棋	記錄：周哲儀
第 8 場次：地政局何專門委員憲棋	記錄：周哲儀
第 9 場次：地政局吳副局長存金	記錄：楊文賓
第 10 場次：地政局吳副局長存金	記錄：楊文賓

四、出席單位及人員：詳如簽到簿。

五、土地及土地改良物所有權人：詳如簽到簿。

六、說明事項：

本府為因應本市區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況之居住空間需求及公共設施缺乏問題，併早溪河道整治之急迫性及必要性等因素，擬辦理烏日前竹地區區段徵收，詳細之區段徵收範圍圖張貼於會場，請參看。依土地徵收條例第 11 條規定，於申請區段徵收前，應先行與區內土地所有權人及改良物所有權人以協議價購或以其他方式取得土地及土地改良物。有關協議價購相關資料業以 107 年 1 月 5 日府授地區二字第 1060290690 號函送予各位，惟如臺端願意以其他方式提供所需之土地，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。今天很感謝臺端能於百忙之中抽空參加本次協議會議，如果臺端對於本案有任何問題，或對協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。

如所有權人願意以協議方式提供本案所需土地或土地改良物，請於協議價購會議現場參與協議並製作紀錄，或於 107 年 2 月 23 日前將協議價購同意書送交本府地政局區段徵收科。如臺端拒絕參與協議或經協議未能成立，基於建設需要將依

土地徵收條例規定申請區段徵收，辦理區段徵收之相關補償規定及處理程序，除協議價購說明資料中有說明外，本府也將另外召開區段徵收公聽會說明。如臺端對協議價購及區段徵收有任何意見時，歡迎於會中提出或得於 107 年 2 月 23 日前，依行政程序法第 102 條及 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，本府將會為您答覆，如不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

七、簡報：略。

八、所有權人意見陳述及回覆：

(一) 民國 107 年 1 月 15 日(第一場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>林○○</p> <p>首先感謝臺中市政府地政局對於本案區段徵收之公益性及必要性報核過程的努力，能夠在短時間經內政部審查通過，各位地主我姓林編號是 637 號，住在天后宮前，今天是辦理本區協議價購會議，先向各位地主報告，台中市政府地政局「當期市價」查估工作是委託亞興公司辦理，也就是說「當期市價是由該公司查估的結果不是臺中市政府地政局查估的」所以大家不要誤會，另外我提出「當期市價」的不合理，不是要分化大家，而是希望臺中市政府地政局應該要好好督促亞興公司依現況確實查估，不要影響到前竹里里民之間和諧。以下是我對於「當期市價」評估不合理之意見：</p> <p>一、「當期市價」高低涉及未來區段徵收分配土地多寡，本案區段徵收範圍目前仍維持農業區使用，即徵收前主要「建」及「農」二種地目，貴府「當期市價」評估結果有錯誤不合理之處，造成不公平情事如下，請貴府核實督促委外估價師確實檢討辦理：</p> <p>(一)個人與家族持有「農」地(蘆竹浦：2-1、2-24)原屬一塊田，因都市計畫分割成 2 個地號，「當期市價」介</p>	<p>1. 本案土地協議價購價格及議價空間依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」第二點規定，本府委由卓越不動產估價師事務所查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，將土地協議價購價格及議價空間，提交本府協議價購價格審查會議審議，審議後依行政程序簽報核定。以該審議通過之協議價購價格為基礎，於議價空間內與土地所有權人辦理協議價購作業。</p> <p>2. 協議價購為雙方合意下之行為，本案土地市價係委由不動產估價師查估，所稱市價，指市場正常交易價格，所參考之買賣交易實例，已避免採用受期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。土地市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。</p> <p>3. 針對土地所有權人建議意見，本府地政局業於 107 年 2 月 1 日邀集相關單位召開「臺中市烏日新竹地區區段徵收案土地徵收補償市價研商會議」，就土地徵收補償地價區段劃設、</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>於 23,800-24,100 元/m²，低於鄰近「農」地 26,100 元/m²，太不合理。又與毗鄰頭前厝段(光德路以北、光明路以西)同樣是「農地」其「當期市價」部分高達 29,000 元/m²以上或 21.84%，同樣是農地，每坪少 17,190 元，100 坪少 1,719,000 元，完全沒有道理？</p> <p>(二)經瞭解本區「環中路以東至天后宮」部分，「農」地之「當期市價」最低 21,700 元/m²(蘆竹湳段)，惟頭前厝段(光德路以北、光明路以西)同樣是「農地」其「當期市價」部分高達 29,000 元/m²以上，相差 7,300 元，每坪少 24,090 元，100 坪少 2,400,000 元以上，對地主實在不公平。</p> <p>(三)個人與家族持有「建」地部分(鄰近南區樹義國小及環中路旁 蘆竹湳：2-0、2-13、2-30、2-31、7-10、7-11、7-21、7-25、7-26、7-30)屬二棟三合院的建地，因都市計畫分割成多個地號，「當期市價」介於 26,800-27,500 元/m²，已顯不合理；更有低於頭前厝段(光德路以北、光弄以西)的「農地」其「當期市價」部分高達 29,000 元/m²以上，天理何在？按「建地」未參與區段徵收前即可興建建築物，但是農地僅能種植農作物，其價值根本不能相比，即「當期市價」本應遠高於農地，「建地」之「當期市價」評估結果，卻有低於農地情事，錯得太離譜。</p> <p>二、基於所有地主權益，請貴府於辦理「前竹區段徵收公聽會」前公開「前竹區段徵收範圍每筆土地之「當期市價」及「比準地」，讓所有地主知道是否合理及公平。</p>	<p>評價基準明細表及宗地估價等構想進行研商，未來土地徵收補償市價地價區段劃設將更為細緻，評價基準明細表及宗地估價構想也會將本案建議意見納入考量。</p> <p>4. 另區段徵收範圍內之每筆土地當期市價涉及個人資料保護法，故無法提供。倘所有權人不認同此價格並拒絕協議價購，或有意願參與區段徵收土地分配，後續本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理區段徵收，其徵收市價則另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之，待區段徵收公告時，將依法公告各地號之徵收市價。</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p style="text-align: center;">最後再次謝謝市政府對本案的努力與付出。以上發言，謝謝。</p>	
2	<p>劉○○(言詞陳述)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 政府協議價購價格每平方公尺大約 2 萬多塊，但外面仲介開出的價格都有達到每坪 12 萬 5 千元，價差太大。 2. 市府應該強調後續可以分配土地，而不是一直引導所有權人參與協議價購，協議不成就恐嚇要辦區段徵收，區段徵收就沒有地上物補償費加成。 3. 土地分配的這個部份希望市府可以解釋得更詳盡。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據土地徵收條例第 11 條第 4、5 項規定：「協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。」另按不動產技術規則第 23 條規定：「比較標的有下列情況，應先做適當之調整：……二、期待因素影響之交易。」本案土地於民國 91 年業依都市計畫由農業區變更為附帶條件以區段徵收方式開發之住宅區，惟其現況仍以農業使用為主，土地使用價值尚待區段徵收開發完成後方得實現，故與鄰近已開發之成熟住宅區仍有差別。經查目前該區實價登錄資料所呈現之近期交易價格，因含有對未來區段徵收開發完成之期待利益，實已偏離市場正常交易價格，依前述規定應做適當之調整。 2. 協議價購為雙方合意下之行為，本案土地市價部分本府委託不動產估價師針對區段徵收前土地協議價購價格查估，土地市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。倘所有權人不認同此價格並拒絕協議價購，或有意願參與區段徵收土地分配，後續本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理區段徵收，其徵收市價則另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之。又依同條例第 40 條規定，原土地所有權人不願領取現金補償而有意願參與土地分配者，應於區段徵收公告期間內，檢具相關證明文件，以書面向本府申請發給抵價地。 3. 土地改良物則依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」及「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」之規定辦理查估並與所有權人協議。針對同意協議價購者，本府將加發 10% 之議價加價，增加之議價僅適用於協議價購作業，日後區段徵收時係以前開之補償自治條例及查估基準補償，故建議土地改良物踴躍參與協議價購。</p> <p>4. 依據區段徵收實施辦法第 28 條規定：抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則。抽籤是決定土地所有權人間配地的順序，而非抽土地。配地結果則由土地所有權人依抽籤順序自由選擇土地位置，而非無從選擇，盲目地抽土地位置。</p> <p>5. 未來本府將訂定本案抽籤配地作業要點，並召開抵價地抽籤暨配地說明會詳細說明配地作業流程及方式。</p>

(二) 民國 107 年 1 月 15 日(第二場次)：無。

(三) 民國 107 年 1 月 16 日(第三場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>林○○(言詞陳述)</p> <p>1. 為什麼舊河道不用要闢新河道，反對區段徵收。</p> <p>2. 同一個村落為什麼有些要拆有些不用拆。</p> <p>3. 光德路不夠寬可以拓寬，為什麼要廢掉。</p> <p>4. 區段徵收土地發還比例沒有 50%，要重劃才有 50%。</p>	<p>1. 本案旱溪河道係於 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫區(第三次通盤檢討)案」時，配合旱溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃。「台中地區旱溪排水治理計畫」係由經濟部水利署依水理分析妥適評估規劃後所提出相關治理計畫，業奉經濟部 95 年核定。</p> <p>2. 本案都市計畫已針對光明路 299 巷及勤農巷舊有聚落地區，考量其實際環境後，剔除或不納入區段徵收範</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>圍。另區內合法建物若符合土地徵收條例第 47 條及臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定，得申請原位置保留分配土地。</p> <p>3. 本案區段徵收範圍係依據內政部都市計畫委員會第 739 次、第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」內容辦理，考量區內外交通銜接以利交通，故重新規畫區內道路系統。</p> <p>4. 本案抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50%報請內政部核准區段徵收。</p>
2	<p>林○○</p> <p>1. 區段徵收合法建築物的徵收必須以市價徵收。</p> <p>2. 區段徵收必須有分地時間表若超過分地時間必須賠償權利人之損失。</p>	<p>1. 建築改良物之補償標準，本府係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之規定辦理查估，針對合法建物同意協議價購者，本府將加發 10%之議價加價，增加之議價僅適用於協議價購作業，日後區段徵收時係以前開之補償自治條例規定辦理查估補償，故建議合法建築物踴躍參與協議價購。</p> <p>2. 本案預計於本（107）年下半年報核區段徵收計畫書，明年上半年開始規劃工程設計，規劃完成後開始發包，初步評估辦理至土地分配作業階段約需 3 至 5 年，惟實際開發完成時間仍須視實際情況而定。</p>

(四) 民國 107 年 1 月 16 日(第四場次)：無。

(五) 民國 107 年 1 月 17 日(第五場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	游○○	1. 烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>我們是首次購屋的年輕小夫妻，育有三名子女，為了買這棟房子努力打拼省吃儉用多年，也跟銀行貸款了好幾百萬，才有自己的房子。現在徵收我房子後方的一小角，面積也才一點點，對於整個徵收案毫無影響、毫無幫助，但對我們卻是大大的傷害，徵收的角落剛好是我們的樓梯結構，徵收了我房子要怎樣修復？怎樣居住？難道用繩子上下樓嗎？現在是我們人生打拼跟養育子女的階段，如徵收了我房子一角落，房子不能住了、貸款也還沒還完，這將是預判了我們人生的死刑，我們將不惜任何代價反對到底，也會竭盡全力的把事件鬧大，我也是臉書爆料公社的一員，之前幫助別人上過新聞，這次如果是如此不公的對待，我會將自己的事件推上新聞！希望徵收案中剔除這微不足道的小角落，將我家這幅拼圖中重要的小角落還給我！</p> <p>堅持反對徵收！堅持反對徵收！堅持反對徵收！</p>	<p>計畫發布實施時屬農業區，因考量烏日區都市發展需求及為配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年發布「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為可建築用地，並指定以區段徵收方式辦理開發。當初綠(五)用地範圍即為原來烏日都市計畫界線，綠(五)用地南側則為非都市土地，所以市府並無刻意將本案所陳土地劃入區段徵收範圍，係依據上開都市計畫劃定的範圍辦理區段徵收。</p> <p>2. 經查所陳重建段 848-14 地號土地位屬「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」範圍，該都市計畫案於 100 年 6 月 15 日至同年 7 月 14 日補辦公開展覽完竣，業經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決通過，經查公展期間並無本案由之陳情意見。</p> <p>3. 另為研商解決烏日都市計畫相關問題，業於 107 年 2 月 1 日召開「臺中市烏日前竹地區區段徵收案都市計畫研商會議」，獲致決議如下：</p> <p>(1) 考量大部分地主希望加速辦理烏日前竹地區區段徵收案的訴求，將俟完成區段徵收公告、發價程序，及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」公告發布實施後，一併檢討都市計畫變更意見之合理性與可行性，再另案辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>(2) 地政局將與本府都市發展局共同推動「變更烏日都市計畫</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>(配合前竹地區區段徵收)案」都市計畫個案變更事宜，積極爭取各級都市計畫委員會的支持，俟內政部都市計畫委員同意本案土地不納入烏日目前竹地區區段徵收範圍後，再行辦理後續事宜。</p>
2	<p>自救會張○○(言詞陳述)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法 58 條：政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。 2. 土地徵收條例第 11 條，申請徵收前應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，其他方式譬如說重劃，地主不接受才辦理區段徵收。 3. 土地發還比例最新的資料為 40.78% 不是 50%。 4. 旱溪舊河道沒有納入範圍，有多少人在裡面佔到好處。 5. 舊聚落依法應予迴避，不能拆遷。 6. 協議價購價格太低，本人建築面積 270 坪，民國 86 年申請建築完成，總共花了 1200 多萬，可是補償不到 800 萬，不合理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示，因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示八種情形外，應辦理區段徵收。依目前法令規定，農業區變更為建築用地，應辦理區段徵收，本案於內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議決議，若不辦理區段徵收，則回復 91 年「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地性質。 2. 本案係依內政部審竣之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」內容辦理，經評估若以其他方式取得，如一般徵收、市地重劃及公私有土地交換(以地易地)等方式為不可行，故依都市計畫附帶條件辦理區段徵收，並依土地徵收條例第 11 條規定，徵收前應與所有權人協議，故召開本次協議價購會議。 3. 本案抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50%報請內政部核准區段徵收。 4. 本案旱溪河道係於 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫區(第三次通盤檢討)案」時，配合

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>早溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃。「台中地區早溪排水治理計畫」係由經濟部水利署依水理分析妥適評估規劃後所提出相關治理計畫，業奉經濟部 95 年核定。</p> <p>5. 本案都市計畫已針對光明路 299 巷及勤農巷舊有聚落地區，考量其實際環境後，剔除或不納入區段徵收範圍。另區內合法建物若符合土地徵收條例第 47 條及臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定，得申請原位置保留分配土地。</p> <p>6. 建築改良物補償標準，本府係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之規定辦理查估，針對合法建物同意協議價購者，本府將加發 10% 之議價加價，增加之議價僅適用於協議價購作業，日後區段徵收時，配合本府期限內拆遷完成，合法建物本府加發合法補償費 70% 之自拆獎勵金，另非合法建物及附屬雜項構造物，本府亦將依前開之自治條例規定給予拆遷處理費，故建議合法建物踴躍參與協議價購。</p>
3	<p>自救會張○○(言詞陳述)</p> <p>1. 民國 48 年 87 水災那條舊河道沒納入重劃，現有的河道可以整治來使用，為何要從人家的建地、田地上新闢河道。</p> <p>2. 光德路也可以拓寬使用，為何要廢掉。</p> <p>3. 土地發還比例只有 40.78% 而已，沒有 50%，要用市地重劃開發，不接受區段徵收，不然就維持現狀。</p>	<p>1. 本案早溪河道係於 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫區（第三次通盤檢討）案」時，配合早溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃。「台中地區早溪排水治理計畫」係由經濟部水利署依水理分析妥適評估規劃後所提出相關治理計畫，業奉經濟部 95 年核定。</p> <p>2. 本案區段徵收範圍係依據內政部都市計畫委員會第 739 次、第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」內容辦理，於考量區內外交通銜接及行</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>車動線以利通行，故重新規畫區內道路系統。</p> <p>3. 本案抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50%報請內政部核准區段徵收。依目前法令規定，農業區變更為建築用地，應辦理區段徵收。本案於內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議決議，若不辦理區段徵收，則回復 91 年「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地性質。</p>
4	<p>張○○、張○○(言詞陳述)</p> <p>1. 剛剛有說將來還會再開兩次說明會，代表這個區段徵收會重新檢討，開會通知也有說不願意區段徵收，可以其他方式來協議，這個就是新法，市政府應該以新法辦理。</p> <p>2. 現在說土地發還比例是 50%，不保證以後變。</p> <p>3. 依據土地徵收條例第 31 條規定，要拆建築物應該要以重建價格估定，臺中市的拆遷自治條例不合理。土地徵收條例有規定，合法的建地上非合法的建物也要補償。</p> <p>4. 141-27 為 6 人公同共有，為何是 1/7，是還有誰來分我們的土地？</p> <p>5. 141-27、49-2、49-6 為建地，為何價格比其他農地還低 2 萬，不同意。</p>	<p>1. 本府為辦理前竹地區區段徵收作業，依據土地徵收條例第 11 條之規定，於 107 年 1 月 15 日至 107 年 1 月 19 日召開第一次協議價購會議(共 10 場次)，惟部分所有權人不克出席會議，為確保其權益，訂於 107 年 2 月 3 日召開第二次協議價購會議，協議不成將依法辦理區段徵收，後續將依土地徵收條例第 38 條第 1 項規定召開區段徵收公聽會，前揭土地徵收條例係於 101 年 1 月 4 日發布實施，本府皆依循該條例規定辦理，故並無新舊法之差異。</p> <p>2. 本案抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50%報請內政部核准區段徵收。</p> <p>3. 建築改良物補償標準，本府係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之規定辦理查估，惟本次協議價購作業僅針對合法建築改良物進行協議。後續辦理區段徵收公告時，非合法建物及附屬雜項構造</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>物，本府亦將依前開之自治條例規定給予拆遷處理費。如對於徵收補償價格有異議，可於公告期間以書面向本府提出，本府將查明處理，並將查處情形通知，如果對於查處情形不服，本府得提請本市地價及標準地價評議委員會復議，對於復議結果不服，得依法提起行政救濟。</p> <p>4. 經查所述頭前厝段 141-27 地號為張**等 8 人(登記次序 13~20)共同共有土地持分 1/7，其餘土地持分 6/7 為張**等 8 人分別持有，資料並無違誤。</p> <p>5. 協議價購為雙方合意下之行為，土地市價部分由本府委託不動產估價師辦理查估，惟土地市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。倘所有權人土地同意協議價購，本府得加計 3%與鄉親協議，如不認同此價格並拒絕協議價購，或有意願參與區段徵收土地分配，後續本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理區段徵收，其徵收市價則另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之。</p>
5	<p>劉○○(言詞陳述)</p> <p>1. 區段徵收是強奪人民財產，我的親戚也是農地，但他們是用市地重劃不是區段徵收，一樣是臺中市民為什麼有差別，反對區段徵收要重劃。</p> <p>2. 政府收購的價格太低。</p> <p>3. 現在說土地發還比例是 50%，如果改朝換代會不會變。即便給土地發給 50%，以後會不會收工程受益費還是土地受益費，剝兩次皮。</p>	<p>1. 有關所提「整體開發地區(單元一至單元十四)採重劃方式開發」，經查係依據民國 75 年 2 月 22 日發布的臺中市都市計畫第一次通盤檢討案規定，以市地重劃方式實施整體開發。而烏日前竹地區區段徵收案，依 91 年 12 月 10 日公告實施「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」規定，係以區段徵收方式辦理整體開發，本府均依據都市計畫規</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>定辦理開發作業。另依行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示八種情形外，應辦理區段徵收。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 協議價購為雙方合意下之行為，土地市價部分由本府委託不動產估價師針對區段徵收前土地協議價購價格查估，土地市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。倘所有權人不認同此價格並拒絕協議價購，或有意願參與區段徵收土地分配，後續本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理區段徵收，其徵收市價則另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之。 3. 本案抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50%報請內政部核准區段徵收。 4. 本案區段徵收工程並無課徵工程受益費。
6	<p>晉○○○○○○○○公司(劉○○) 我們公司意見如下： 1. 堅決反對區段徵收 2. 希望重劃開發 3. 旱溪舊河道應納入開發區域 4. 協議價購價格嚴重偏低 我是晉慧塑膠劉晉廷 為何市政府一直急著要區段徵收前竹里的土地，是要變更為住宅區還是要圖利某財團和某些人???我是晉惠公司</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議及內政部都市計畫委員會 100 年 8 月第 762 次會議審議通過，其都市計畫附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發。依目前法令規定，農業區變更為建築用地，應辦理區段徵收。本案於內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議決議，若不

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>就在前竹里裡面，政府要重劃我懇請市政府若要徵收工廠用地，一定也要拿幾個工業用地來交換，那你選好、蓋好、搬好才來徵收舊工廠，市政府也有給出回答，叫我們去找豐洲工業區或潭子工業區，我說太遠而且也沒有工業地了，我也有去台中精密園區二期開發研討會都發局去詢問，二期最大的規劃為 1800 坪，且不可併購，我說我要 5~6 千坪，他說這園區盡量是要給小工廠使用，我記得共有 700 多家去說要工業地，我說那我公司要怎麼辦呢？都發局有說叫我們等文山工業區開發，也當場拜託一些議員爭取反對百姓的同意，結果今天前竹里急著要徵收而文山工業區不開發，叫我們工廠要搬去哪裡？還是要我們把工廠關掉收到；因台中市住宅區的重劃已經太多了，欠缺的是鄰近台中市的工業區，像精密園區要的廠商就有 700 多家，但能真正申請的又有幾家呢？像台中市違章工廠又有多少？為何大家要違法就是欠缺台中市工業區，在此真心希望市政府盡量幫我們解決工業用地再來徵收做住宅區，讓我們根留臺灣，盼市政府能回應，謝謝！</p>	<p>辦理區段徵收，則回復 91 年「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地性質。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 依據行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示八種情形外，應辦理區段徵收。 3. 本案區段徵收範圍係依據內政部都市計畫委員會第 739 次、第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」內容辦理。至於範圍內之旱溪計畫河道經 103 年 11 月 11 日內政部都市計畫委員會第 839 次會議審議通過同意納入區段徵收範圍。 4. 本案為因應區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況之居住空間需求及公共設施缺乏問題，併旱溪河道整治之急迫性及必要性等因素，擬辦理區段徵收，並無圖利財團或特定族群之情事。 5. 倘有工業區土地、廠房需求，將請本府經濟發展局協助提供工業用地購置資訊，或透過經濟部工業局所提供之台灣工業用地供給與服務資訊平台、臺中市公有投資標的平台或臺灣中部地區國有非公用不動產活化行銷專區取得臺中市各工業區土地、廠房出租及出售資訊。
7	<p>謝○○(言詞陳述) 協議價購價格是否會影響以後領回土地之面積。</p>	<p>協議價購價格係本府委託不動產估價師針對區段徵收前土地協議價購價格查估，該價格僅供作為協議價購使用。後續進入區段徵收，本府將另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會評定之。配地作</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		業時本府會將其徵收補償金額換算成權利價值，此時土地所有權人可依其權利價值選擇街廓分配。
8	<p>劉○○ 蘆竹滿段 1-11、1-62、1-63、1-75 區域地價何以會偏低，此區域鄰原市區福田二路最近，但價格卻比較遠鄰柳川大排旁土地低，估價基準為何？</p> <p>若是以環中路為估價起點，東西兩側同距離會接近同價，為何環中路以西價格較高，以東價格較低，估價基礎結構計算公式為何？整體試算價值，開發面積範圍，東側靠近原台中市區域土地反而較無價值？</p>	<p>1. 本案土地協議價購價格及議價空間依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」第二點規定，本府委由卓越不動產估價師事務所查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，將土地協議價購價格及議價空間，提交本府協議價購價格審查會議審議，審議後依行政程序簽報核定。以該審議通過之協議價購價格為基礎，於議價空間內與土地所有權人辦理協議價購作業。</p> <p>2. 協議價購為雙方合意下之行為，本案土地市價係委由不動產估價師查估，所稱市價，指市場正常交易價格，所參考之買賣交易實例，已避免採用受期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。</p> <p>3. 倘所有權人不認同此價格並拒絕協議價購，或有意願參與區段徵收土地分配，後續本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理區段徵收，其徵收市價則另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之，待區段徵收公告時，將依法公告各地號之徵收市價。</p> <p>4. 針對土地所有權人建議意見，本府地政局業於 107 年 2 月 1 日邀集相關單位召開「臺中市烏日竹地區區段徵收案土地徵收補償市價研商會議」，就土地徵收補償地價區段劃設、評價基準明細表及宗地估價等構想</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		進行研商，未來土地徵收補償市價地價區段劃設將更為細緻，評價基準明細表及宗地估價構想也會將本案建議意見納入考量。

(六) 民國 107 年 1 月 17 日(第六場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>陳○○○</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為何 107 年公告現值只有阿密哩段調高 2 成，其他地段都沒有調高？ 2. 協議價購的土地價格加成依據為何？ 3. 建物、農作物補償費太少，希望加成 4. 沒有人口遷移補償費？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依 101 年 1 月 4 日修正公布之土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。土地徵收條例修法後已不採用土地公告現值進行補償，公告現值為縣市政府依據地價動態繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經本市地價及標準地價評議委員會評定，並於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，然土地公告現值逐年之調整將係以接近市價作為目標，故土地公告現值與補償市價無直接關聯。 2. 本案土地協議價購價格及議價空間依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」第二點規定，委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，將土地協議價購價格及議價空間，提交本府協議價購價格審查會議審議，審議後依行政程序簽報核定，並以該審議通過之協議價購價格為基礎，於議價空間內與土地所有權人辦理協議價購作業。 3. 建築改良物補償標準，本府係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之規定辦理查估，農作改良物則依據「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」，惟本次協議

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>價購作業建築改良物部分僅針對合法補償費進行協議。後續辦理區段徵收公告時，非合法建物及附屬雜項構造物，本府亦將依前開之自治條例規定給予拆遷處理費。如對於徵收補償價格有異議，可於公告期間以書面向本府提出，本府將查明處理，並將查處情形通知，如果對於查處情形不服，本府得提請本市地價及標準地價評議委員會復議，對於復議結果不服，得依法提起行救濟。</p> <p>4. 有關人口遷移費，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之相關規定辦理。</p>
2	<p>陳○○(言詞陳述) 請教公告現值佔將來區段徵收的評定地價的權重比例，大約是多少？是否可以將公告現值佔一定的衡量比例，謝謝！</p>	<p>101年1月4日土地徵收條例修正公布後，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，已不採用土地公告現值進行補償，公告現值僅做為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，與補償市價無直接關聯。後續辦理區段徵收時，本府將委託不動產估價師依據「土地徵收補償市價查估辦法」之相關規定，查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之。</p>

(七)民國 107 年 1 月 18 日(第七場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>廖○○</p> <p>1. 區段徵收公告即農地變建地的時間點?房地合一稅起徵點、增值稅的核課點。</p> <p>2. 土地共有地上物補償，申領的方式。</p>	<p>1. 區段徵收公告期滿後於一年內發布實施都市計畫。但所有權人取得可建築用地之時間點為辦理抵價地分配及完成所有權登記，並通知所有權人到場接管後，才可以開始建築使用。</p> <p>2. 房地合一課稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。依房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點但書規定：土地取得日之認定，以</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>所取得之土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形者，依其規定辦理：「因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日」。</p> <p>3. 若屬分別共有，所有權人即可依持分領取該筆地上物補償費，如為共同共有，需由全體共同共有人共同領取，或經全體共同共有人達成協議後以協議之金額領取。</p>
2	<p>劉○○</p> <p>1. 有關協議價購的目的在於雙方對協議價格認知縮小差距，依內政部 101 年函示所訂，市價取得資訊為市場上合理正常交易價格，為此次查估協價之價格與內政部實價登錄之價格差異甚大，顯有偏離市場價格之疑慮，建議將比準地及區段徵收範圍之各地號市價資訊公開，以維行政透明程序。</p> <p>2. 各區之市場價格不同，排除人為因素之決定，由市政府片面決定(協議價購價格審查會議)，無法檢視是否公平合理，形同同一區段徵收範圍內有不同差別待遇之情形，違背區位重整之目的。</p> <p>3. 面積較小是否價格基準就較低。</p>	<p>1. 協議價購為雙方合意下之行為，土地市價部分由本府委託不動產估價師針對區段徵收前土地協議價購價格查估。所稱市價，指市場正常交易價格，故參考之買賣交易實例，仍需避免採用受期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。另區段徵收範圍內之各地號市價涉及個人資料保護法，故無法提供。倘所有權人不認同此價格並拒絕協議價購，或有意願參與區段徵收土地分配，後續本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理區段徵收，其徵收市價則另委託不動產估價師查估當期之市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會另評定之，待區段徵收公告時，將依法公告各地號之徵收市價。</p> <p>2. 本案土地協議價購價格及議價空間依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」第二點規定，委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，將土地協議價購價格及議價空間，提交本府協議價購價格審查會議審議，審議後依行政程序簽報核定，並以該審議通過之協議價購價格為基礎，於議價空間內與土地所有權人辦理協議價購作業。</p> <p>3. 本案協議價購價格之評定，以政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		實例價格做為參考依據，除區域因素外，亦考量宗地個別因素：包含宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境及行政條件等因素，經上述因素之影響，致使價格有其差異，故宗地面積大小亦會影響價格。

(八) 民國 107 年 1 月 18 日(第八場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>陳○○</p> <p>1. 本人土地為重建段非前竹段，因只徵收部分，影響如下： 烏日區重建段在五光路 961 巷與河道堤防間，併入前竹區段徵收卻只徵收部分土地，造成剩餘土地利用價值貶低，卻無任何利益，貶低價值由徵收單位承辦人負責協調賠償。 烏日區重建段在五光路 961 巷與河道堤防間，依堤防建造及自治橋改建高度，該區未來可能會因地球暖化，變成海水區，在此地建綠地，根本不合理。 因此我們堅決反對這種圖利特定對象的方案。 對於徵收所造成的損失應由獲利者承擔。 因此我們要求： (1) 拒絕本次徵收，待重建段一併辦理重劃。 (2) 若一定要強制徵收需賠償 A. 若有公司登記：負責人及全職董監事(無其他工作)將因此失業，失業損失：一人新台幣一千五百萬元。 B. 員工將因此失業，須賠償員工資遣費及 65 歲前之工作損失，以最低退職金：新台幣 32000 元/月-</p>	<p>1. 烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時屬農業區，因考量烏日區都市發展需求及為配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年發布「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為可建築用地，並指定以區段徵收方式辦理開發。當初綠(五)用地範圍即為原來烏日都市計畫界線，綠(五)用地南側則為非都市土地，所以市府並無刻意將本案所陳土地劃入區段徵收範圍，係依據上開都市計畫劃定的範圍辦理區段徵收。</p> <p>2. 「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」於 100 年 6 月 15 日至同年 7 月 14 日補辦公開展覽完竣，業經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決通過，經查公展期間並無本案由之陳情意見。</p> <p>3. 另為研商解決烏日都市計畫相關問題，業於 107 年 2 月 1 日召開「臺中市烏日前竹地區區段徵收案都市計畫研商會議」，獲致決議如下： (1) 考量大部分地主希望加速辦理烏日前竹地區區段徵收案</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>人計算。</p> <p>C. 公司設備及存貨已無法使用，需依時價賠償。</p> <p>2. 本人拒絕這種徵收方式。</p>	<p>的訴求，將俟完成區段徵收公告、發價程序，及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」公告發布實施後，一併檢討都市計畫變更意見之合理性與可行性，再另案辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>(2) 地政局將與本府都市發展局共同推動「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」都市計畫個案變更事宜，積極爭取各級都市計畫委員會的支持，俟內政部都市計畫委員同意本案土地不納入烏日前竹地區區段徵收範圍後，再行辦理後續事宜。</p> <p>4. 另有關營業損失補償部分，本府將依內政部頒訂之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」辦理查估補償。</p>
2	<p>林○○(言詞陳述)</p> <p>本人土地位於自治橋附近，土地原本 400 多坪經歷道路拓寬及河川整治徵收 3 次，剩下 101 坪，現在又要區段徵收，不合理。</p>	<p>1. 烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時屬農業區，因考量烏日區都市發展需求及為配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年發布「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為可建築用地，並指定以區段徵收方式辦理開發。當初綠(五)用地範圍即為原來烏日都市計畫界線，綠(五)用地南側則為非都市土地，所以市府並無刻意將本案所陳土地劃入區段徵收範圍，係依據上開都市計畫劃定的範圍辦理區段徵收。</p> <p>2. 「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」於 100 年 6 月 15</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>日至同年 7 月 14 日補辦公開展覽完竣，業經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決通過，經查公展期間並無本案由之陳情意見。</p> <p>3. 另為研商解決烏日都市計畫相關問題，業於 107 年 2 月 1 日召開「臺中市烏日前竹地區區段徵收案都市計畫研商會議」，獲致決議如下：</p> <p>(1) 考量大部分地主希望加速辦理烏日前竹地區區段徵收案的訴求，將俟完成區段徵收公告、發價程序，及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」公告發布實施後，一併檢討都市計畫變更意見之合理性與可行性，再另案辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>(2) 地政局將與本府都市發展局共同推動「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」都市計畫個案變更事宜，積極爭取各級都市計畫委員會的支持，俟內政部都市計畫委員同意本案土地不納入烏日前竹地區區段徵收範圍後，再行辦理後續事宜。</p>
3	<p>林○○(言詞陳述)</p> <p>重建段這邊的土地與前竹地區區段徵收沒有關係，都市計畫綠地沒有要納入範圍，但是程序要繼續走，請問要怎麼繼續，主席說要回去研討，是否要等到全部徵收完，才告知不接受？</p> <p>公聽會都沒有回應重建段這邊的問題，</p>	<p>1. 烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時屬農業區，因考量烏日區都市發展需求及為配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年發布「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為可建築用地，並指定以區段徵收方式辦理開發。當初綠</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>如果是光明里也全部納入一併重新規劃促進繁榮我們可以接受，不接受徵收部分作為綠地使用。</p>	<p>(五)用地範圍即為原來烏日都市計畫界線，綠(五)用地南側則為非都市土地，所以市府並無刻意將本案所陳土地劃入區段徵收範圍，係依據上開都市計畫劃定的範圍辦理區段徵收。</p> <p>2. 「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」於100年6月15日至同年7月14日補辦公開展覽完竣，業經內政部都市計畫委員會100年8月23日第762次會議審決通過，經查公展期間並無本案由之陳情意見。</p> <p>3. 另為研商解決烏日都市計畫相關問題，業於107年2月1日召開「臺中市烏日前竹地區區段徵收案都市計畫研商會議」，獲致決議如下：</p> <p>(1) 考量大部分地主希望加速辦理烏日前竹地區區段徵收案的訴求，將俟完成區段徵收公告、發價程序，及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」公告發布實施後，一併檢討都市計畫變更意見之合理性與可行性，再另案辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>(2) 地政局將與本府都市發展局共同推動「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」都市計畫個案變更事宜，積極爭取各級都市計畫委員會的支持，俟內政部都市計畫委員同意本案土地不納入烏日前竹地區區段徵收範圍後，再行</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p style="text-align: center;">辦理後續事宜。</p> <p>4. 有關前次公聽會會上所陳意見，本府均將處理情形列入會議紀錄，並以 104 年 8 月 12 日府授地區二字第 10401759922 號函公告在案，並無沒有回應之情形。</p>
4	<p>林○○(言詞陳述)</p> <p>徵收要有必要性、適當性，工廠被拆一半無法經營，員工失業，在前次公聽會也沒有正面回應重建段這邊的問題，會後應作成紀錄以公文正面回應，參照前竹里及光明里長所建議之方案解決，將人民傷害減到最少，請給肯定的答覆。</p>	<p>1. 烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時屬農業區，因考量烏日區都市發展需求及為配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年發布「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為可建築用地，並指定以區段徵收方式辦理開發。當初綠(五)用地範圍即為原來烏日都市計畫界線，綠(五)用地南側則為非都市土地，所以市府並無刻意將本案所陳土地劃入區段徵收範圍，係依據上開都市計畫劃定的範圍辦理區段徵收。</p> <p>2. 「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」於 100 年 6 月 15 日至同年 7 月 14 日補辦公開展覽完竣，業經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決通過，經查公展期間並無本案由之陳情意見。</p> <p>3. 另為研商解決烏日都市計畫相關問題，業於 107 年 2 月 1 日召開「臺中市烏日前竹地區區段徵收案都市計畫研商會議」，獲致決議如下： (1) 考量大部分地主希望加速辦理烏日前竹地區區段徵收案的訴求，將俟完成區段徵收公告、發價程序，及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>徵收)案」公告發布實施後，一併檢討都市計畫變更意見之合理性與可行性，再另案辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>(2) 地政局將與本府都市發展局共同推動「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」都市計畫個案變更事宜，積極爭取各級都市計畫委員會的支持，俟內政部都市計畫委員同意本案土地不納入烏日前竹地區區段徵收範圍後，再行辦理後續事宜。</p> <p>4. 本案為因應區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況居住空間之需求及公共設施缺乏，併旱溪河道整治之急迫性及必要性等因素，擬辦理區段徵收，針對工廠拆遷無法營業部分，本府將依內政部頒訂之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」辦理查估補償。</p> <p>5. 有關前次公聽會會上所陳意見，本府均將處理情形列入會議紀錄，並以104年8月12日府授地區二字第10401759922號函公告在案。</p>
5	<p>侯○○</p> <p><u>口述意見</u>：重建段土地與前竹地區有段距離，不應參與前竹地區的區段徵收，將影響工廠的生計。</p> <p><u>書面意見</u>：我們堅決不同意徵收，如要徵收原地需分50%為建地。</p>	<p>1. 烏日前竹地區於民國61年烏日都市計畫發布實施時屬農業區，因考量烏日區都市發展需求及為配合旱溪截彎取直計畫，於民國91年發布「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為可建築用地，並指定以區段徵收方式辦理開發。當初綠(五)用地範圍即為原來烏日都市計畫界線，綠(五)用地南側則為非都市土地，所以市府並無刻意將本案所陳土地劃入區段徵收範圍，係依據上</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>開都市計畫劃定的範圍辦理區段徵收。</p> <p>2. 「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」於100年6月15日至同年7月14日補辦公開展覽完竣，業經內政部都市計畫委員會100年8月23日第762次會議審決通過，經查公展期間並無本案由之陳情意見。</p> <p>3. 另為研商解決烏日都市計畫相關問題，業於107年2月1日召開「臺中市烏日前竹地區區段徵收案都市計畫研商會議」，獲致決議如下：</p> <p>(1) 考量大部分地主希望加速辦理烏日前竹地區區段徵收案的訴求，將俟完成區段徵收公告、發價程序，及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」公告發布實施後，一併檢討都市計畫變更意見之合理性與可行性，再另案辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>(2) 地政局將與本府都市發展局共同推動「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」都市計畫個案變更事宜，積極爭取各級都市計畫委員會的支持，俟內政部都市計畫委員同意本案土地不納入烏日前竹地區區段徵收範圍後，再行辦理後續事宜。</p> <p>4. 針對工廠拆遷無法營業部分，本府將依內政部頒訂之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」辦理查估補償。</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		5. 本案抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%。另依區段徵收實施辦法第 28 條規定：抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則，並非原地分配。
6	<p>廖○○</p> <p>1. 請問小面積地主需分配多少土地才能新建一棟房屋？</p> <p>2. 請放寬民國 62 年合法建物的法令細則，讓屋主的拆除費用能提高，減低民怨，讓區段徵收案能順利進行早日開發。</p>	<p>1. 最小分配面積係為臺中市畸零地使用規則及都市計畫所規定之最小建築基地之寬度、深度及面積，後續皆會於抽籤配地說明會時詳細說明。</p> <p>2. 有關建築改良物合法之認定標準，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之相關規定辦理，倘若確屬合法但無法提出證明文件，本府將協助請相關單位提供門牌整編、稅籍或戶籍等證明佐證資料。惟其所提供相關資料，仍需符合上開自治條例規定，始能辦理補償。</p>

(九) 民國 107 年 1 月 19 日(第九場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>廖○○</p> <p>蘆竹溝段 10-2 地號分割出 10-3、10-4、10-5 等地號，但 10-3、10-4、10-5 地號希望納入區段徵收範圍內參與配地。</p>	<p>經查蘆竹溝段 10-3、10-4、10-5 等地號，非屬本案區段徵收範圍內，故無法納入區段徵收參與土地分配。倘若因區段徵收土地之殘餘部分過小或形勢不整，致不能為相當之使用，依據土地徵收條例第 8 條規定，可以於徵收公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收，惟申請一併徵收之土地僅得領取現金補償，無法參與土地分配，前述現金補償亦以市價估定之。</p>

(十) 民國 107 年 1 月 19 日(第十場次)：無。

九、會議結論：

(一) 感謝各位所有權人撥冗出席本次協議價購會議，所有權人於會上陳述之意見，本

府均會將處理情形列入會議紀錄，後續並將會議紀錄函送各所有權人。所有權人於會後以書面陳述之意見，本府處理情形將個別以函文回覆。

- (二) 本次協議價購會議經向所有權人說明相關協議價購作業，並與所有權人一對一個別進行協議，部分所有權人已表示同意協議價購，針對土地改良物部分後續將另行通知到現場複查確認補償項目、數量及面積。
- (三) 本次會議未到場之所有權人或會後願意參與協議價購之所有權人，本府於1月22日至2月2日上班日（星期一至星期五，每日上午9時至12時，下午1時30分至4時30分）於烏日新竹活動中心派員提供駐點服務，請大家多多利用；或請於107年2月23日前將協議價購同意書寄至本府地政局區段徵收科，本府將另案通知辦理協議價購事宜。
- (四) 各位所有權人如對本府此次辦理協議價購有意見需陳述時，請於107年2月23日前，依據行政程序法第102條及第105條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見。

十、其他宣導事項：

- (一) 為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人現行戶籍住址與土地登記簿上登載住址不符時，請儘速向本市各地政事務所辦理「住址變更登記」，本府將據以辦理資料更正。
- (二) 承辦單位聯絡資訊：

臺中市政府地政局區段徵收科

◆聯絡電話：04-2221-8558 分機 63630(楊先生)、63649(周先生)

◆聯絡地址：臺中市西區三民路一段158號6樓

- 十一、散會：(第一場)民國107年1月15日上午11時30分
(第二場)民國107年1月15日下午4時0分
(第三場)民國107年1月16日上午11時30分
(第四場)民國107年1月16日下午4時0分
(第五場)民國107年1月17日上午11時30分
(第六場)民國107年1月17日下午4時0分
(第七場)民國107年1月18日上午11時30分
(第八場)民國107年1月18日下午4時0分
(第九場)民國107年1月19日上午11時30分
(第十場)民國107年1月19日下午4時0分