

臺中市烏日前竹地區區段徵收案第二次協議價購會議紀錄

一、時間：民國 107 年 2 月 3 日(星期六) 上午 9 時 00 分

二、地點：烏日區僑仁國小體育館 (地址：臺中市烏日區中山路一段 341 號)。

三、主持人：地政局何專門委員憲棋

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：

本府已於 107 年 1 月 15 日(星期一)至 107 年 1 月 19 日(星期五)間假烏日區前竹社區活動中心召開第一次協議價購會議，惟部分所有權人不克出席會議，為確保所有權人權益，並使所有權人充分瞭解本開發計畫內容及協議價購等作業程序，落實協議價購政策，再召開本案第二次協議價購會議，誠摯邀請所有權人蒞臨協商。如臺端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

七、簡報：略。

八、所有權人意見陳述及回覆：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>反對前竹區段徵收自救會會長張○○</p> <p>1. 林佳龍市長之前在電視上跟劉文雄討論，前竹如果要辦就要公辦重劃，公辦重劃在法令上才可以確實分配五成，原地原配，地主可以維持原土地。</p> <p>2. 市政府沒有說明清楚，依照土地徵收條例先辦理協議價購不成，再來就要以其他方式辦理包括重劃，市政府都沒有跟大家說這件事情，法令有規定協議價購沒成就是要用其他方式辦理，如重劃原地原配五成。之前議員助理帶去市政府陳情說要重劃，市政府說可以，結果後來又說中央說不</p>	<p>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，並經 103 年 11 月內政部都市計畫委員會第 839 次會議審議通過延長開發期程內容辦理，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。且依據行政院 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，一律採區段徵收方式開發；除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>行，欺騙社會。</p> <p>3. 再來市政府土地分配比例從頭到尾都只有 40.78%，沒有什麼 50%，還留一個但書說要中央許可核定，合理嗎？</p> <p>4. 還有這個區段徵收，就是舊的旱溪河道被佔用，某議員助理佔用國家的土地，再讓國家花錢買土地，政治人物可以這樣搞嗎？林里長大力推廣區段徵收，造成土地面積不到 100 坪分不到土地，像話嗎？可以這樣搞嗎？我們自救會將會繼續告內政部跟臺中市政府，讓這個案子無法推動。</p>	<p>內字第 0910061625 號函示八種情形外，應辦理區段徵收。本案不符合前述函示八種情形，故無法以市地重劃方式辦理，仍應辦理區段徵收。</p> <p>2. 依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。本案因都市計畫附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發，且經評估市地重劃為不可行，遂依規於申請區段徵收前先與所有權人協議價購或以其他方式取得。</p> <p>3. 本案區段徵收抵價地比例業經 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>4. 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。所陳舊河道用地非屬烏日前竹地區區段徵收範圍，該國有土地係屬財政部國有財產署管有，倘有被占用情事，應由該署本權責辦理。</p> <p>5. 倘土地所有權人應領抵價地之權利價值未達辦理土地分配當次最小分配面積所需之權利價值，得依區段徵收實施辦法第 29 條之規定，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配。</p>
2	<p>林○○</p> <p>1. 侵佔舊河道，要全部拆除。</p> <p>2. 舊有聚落剔除要保留。</p> <p>3. 光德路不夠寬可以拓寬，還可以用為</p>	<p>1. 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</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>什麼要廢掉</p> <p>4. 區段徵收土地配回比例只有 40.78%，沒有 50%。</p> <p>5. 舊河道為什麼不用。</p>	<p>容辦理。所陳舊河道用地非屬烏日目前竹地區區段徵收範圍，該國有土地係屬財政部國有財產署管有，倘有被占用情事，應由該署本權責辦理。</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，考量其現況使用後，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>3. 原光明路與光德路為 Y 字形路線，除較不利於地區發展外，安全性亦較差，經考量區內外交通銜接，故重新規劃區內道路系統，以利交通通行及安全。</p> <p>4. 本案區段徵收抵價地比例業經 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>5. 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，目的為因應極端氣候，並解決水患之災害威脅，該計畫業奉經濟部 95 年核定。</p>
3	<p>劉○○(劉小姐代)</p> <p>584-2 道路用地，可是協議價購上沒有這筆金額。信義段前段 228、227 等等道路用地卻有在範圍內，我的 584-2 40M 用地只做到頭前厝段有納入範圍，信義段道路用地卻剔除在範圍內。</p>	<p>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」都市計畫內容辦理，柳川排水以西 40M 道路不在本案區段徵收範圍內，未來將採一般徵收方式</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		開發，故後續將協調本府建設局配合本案區段徵收開發時程，同步辦理柳川排水以西 40M 園道之開闢，屆時亦將依土地徵收條例之規定以市價補償。
4	<p>楊○○ 為何地上建築物未能補償，原是土造房屋，因年久不能居住而修補為鋼構。</p>	<p>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物，本府亦將依前開之自治條例規定給予拆遷處理費。</p>
5	<p>張○○(第二次發言)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據都市計畫法第 58 條，劃定範圍內之土地得實施區段徵收或土地重劃，所以地政局是行政單位。再來法律在國家的位階是比行政命令高，要照法律來執行不是行政命令，如果一切都要以區段徵收辦理，那十三期跟其他單元的市地重劃是怎麼來的，所以地政局是詐騙，我在這邊將實際的法令規定告訴大家。 2. 再來說禁建 4、50 年是不對的，依照都市計畫法規定禁建不能超過 2 年，我的房子 84 年改好，86 年登記，也有所有權狀，總共花費 1200 多萬，市政府補償不到 800 萬，像話嗎？共產黨共匪都沒有這麼誇張。 3. 市政府和市長林佳龍完全都是欺騙，說要公辦重劃結果用區段徵收，九德也說要用重劃，現在也是說區段徵收，土地是地主的不是你們市政府的。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據都市計畫法第 58 條，劃定範圍內之土地得實施區段徵收或土地重劃，惟本案「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第 739 次及第 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。且依據行政院 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，一律採區段徵收方式開發；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。本案不符合前述函示八種情形，故仍應辦理區段徵收。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。 2. 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，本次協議價購作業僅針對合法建築改良物之損失補償費進行協議，後續區段徵收配合本府期限內拆遷完成，合

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>法建物本府加發合法補償費 70%之自拆獎勵金，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；針對合法建物同意協議價購者，本府簽准加發 10%之議價加價，增加之議價僅適用於協議價購作業，故建議合法建物踴躍參與協議價購。</p> <p>3. 依目前法令規定，農業區變更為建築用地，應採區段徵收方式開發。本案於 99 年 9 月內政部都市計畫委員會第 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> <p>4. 本府從未對外宣稱本案將採市地重劃方式辦理開發。</p>
6	<p>謝○○ 地上物補償為 60 年代的土磚和現在的結構補償為何不同?(價格差異大)土造房屋拆除後建材還有利用價值，希望市政府以較高價格補償土造的房屋。</p>	<p>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，其損失補償費以建物重建價格核算，建物重建價格以拆除面積乘以重建單價計算，構造別及內部裝潢不同其重建單價亦不相同；另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，故建議合法建築物踴躍參與協議價購。</p>
7	<p>林○○(第二次發言)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地比例只有 40.78%，沒有 50%。 2. 舊河道不用，被人佔用不拆除，民國 47 年 87 水災造成百姓損失，現在還要開闢新河道。 3. 光德路不使用，規劃新的道路，舊路不夠寬可以拓寬，為什麼要廢掉。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案區段徵收抵價地比例業經 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。 2. 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

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>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>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。所陳舊河道用地非屬烏日前竹地區區段徵收範圍，該國有土地係屬財政部國有財產署管有，倘有被占用情事，應由該署本權責辦理。</p> <p>4. 原光明路與光德路為 Y 字形路線，除較不利於地區發展外，安全性亦較差，考量區內外交通銜接，故重新規劃區內道路系統，以利交通通行及安全。</p>
8	<p>劉○○(劉小姐代)(第二次發言) 40M 道路只做到頭前厝段，信義段部分沒有要做，沒有開發、建設性。為什麼徵收我的土地，卻不將信義段 584-2 納入，後續再用低於市價的補償費徵收，無法參與配地，這樣我沒辦法接受。</p>	<p>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」都市計畫內容辦理，柳川排水以西 40M 道路不在本案區段徵收範圍內，未來將採一般徵收方式開發，後續將協調本府建設局配合本案區段徵收開發時程，同步辦理柳川排水以西 40M 園道之開闢，屆時亦將依土地徵收條例之規定以市價補償。</p>
9	<p>張○○ 里長早，高鐵特定區區段徵收，家母有幸參加，無保存登記建物領取第一次補償金 136 萬(70%)第二次自動拆除後，再領 82 萬(42%)，現在建設局沒有經過市議會同意 103 年以後擴大解釋第 10 條但書，把所有繳房屋稅無保存登記房屋，解釋成被查報違建戶，在前竹區段徵收剝奪老闆姓財產，這不僅不合乎公平正義，也讓林佳龍市長被批評。96 年當時的縣政府來推動前竹區段徵收地政局宣稱，要讓里民拿徵收補償金去重新蓋房子都有</p>	<p>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，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物，本府亦將依前開之自治條例規定發給拆遷處理費。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，並將查處情形以書面通知權利關係人，如果對於查處情形不服，得提請本市地價暨標準地價評議委員會復議，對於復議結果</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>剩，我家在烏日光明路 236 號 100 坪廠房，繳 27 年房屋稅，查估自拆賠償 42%50 萬，請問 100 坪的廠房，50 萬蓋得起來嗎，還要扣拆除費用，一切都是呼攏大家，各位里民能接受嗎，如果沒有合理補償金，政府強制拆除老百姓房子，當然要抗議。</p>	<p>不服，得依法提起行政救濟。</p>
10	<p>廖○○ 本次協議價購會議計有三點疑義意見書，請給予合理答覆 第一點：本人所擁有三筆土地，同屬頭前厝段，地號分別為 133-0、133-1、133-2 三筆土地，應屬連在一起或毗鄰，但為何價購協議依當期市價(元/m²)訂定，差異卻太懸殊，分別為 23,600 元/m²、26,000 元/m²、25,000 元/m²，請給予合理解釋。 第二點：既然說本次區段徵收案是採協議價購，價格訂定係依當期市價處理，但目前市價每坪均超過壹拾萬元，為何市府開出協議價格最高僅達 26,000 元/m²，折合每坪不到 86,000 元/坪，情何以堪?老百姓大失血，不知市府是如何估價的，也請給予合理說明。 第三點：依說明資料第五頁第七點，通知辦理簽約，所有權移轉登記及買賣價金撥付(一)土地部分;各項作業程序經確認無待辦事項後，原則於 7 日內通知發放全部買賣價金，太離譜了吧!區段徵收，我們老百姓要的是重劃後分配回新的土地，我們要的是配回土地，而不是為配合區段徵收，將土地以不合理的價格犧牲賣給政府，也請給予合理答覆。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案土地協議價購價格，本府委由不動產估價師事務所查估取得，價格以政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣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。 2. 經查所提頭前厝段 133-0、133-1、133-2 等 3 筆土地，其使用分區分別座落於建築用地及公共設施保留地，其估價方式不同，價格亦有所不同。 3. 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。 4. 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，其徵收補償市價亦將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。 5. 本次協議價購會議係依土地徵收條例第 11 條之規定，於申請區段徵收前先行與所有權人以市價協議，如所有權人有意願參與後續區段徵收土地分配，應俟後續本府辦理區段徵收

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		公告時再向本府提出申請領抵價地， 土地部分無須同意參與協議價購。

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，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：民國 107 年 2 月 3 日下午 2 時 30 分