

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：科員 劉敏
電話：03-3322101#5308
電子信箱：10059125@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局區段徵收科

發文日期：中華民國113年5月16日

發文字號：府地區字第1130134082號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府113年5月6日召開「大湳森林公園區段徵收開發案」3場次土地及土地改良物取得協議價購會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府113年4月25日府地區字第1130109943號開會通知單續辦。

正本：各土地及土地改良物所有權人

副本：財政部北區國稅局、本府地方稅務局、本府都市發展局、本府工務局、本府地政局（地籍科）、本市八德地政事務所、亞興測量有限公司（均含附件）

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

大湳森林公園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：

113 年 5 月 6 日（星期一）上午 9 時 20 分、中午 12 時 40 分、下午 3 時

二、開會地點：桃園市八德區大華市民活動中心

三、主持人：本府地政局高副局長鈺焜

紀錄：劉敏

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）為配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園，及周遭捷運、道路等重大交通建設，造成現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產之情形，藉由辦理本區段徵收開發案取得所需公共設施用地以服務地方居民，並形塑大湳生活場域。

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 113 年 4 月 25 日府地區字第 1130109943 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之金額係以本府委託第三方不動產估價師查定之區內各私有土地市價，並以每平方公尺提高 600 元作為協議價購價格；建築改良物則以 113 年度查定之建築改良物補償總價款加計 5% 作為協議價購價格，如所有權人於區段徵收公告期滿後，同意配合本府通知規定期限內騰空點交（含拆除）完竣者，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個別面談說明，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，另協議價購價款則依下列作業程序辦理撥款作業：

(一) 土地：辦竣土地移轉登記後。

(二) 建築改良物及其他土地改良物：公告徵收期滿後。

(三) 獎勵金：公告徵收期滿之規定期限內完成建物騰空點交(含拆除)後。

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 113 年 5 月 20 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。

六、 所有權人、地方人士詢問及意見陳述：

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
一併 徵收 及 一併 價購	呂○源	大華段 420 地號，原面積 81.92 m ² 之 1/180，僅徵收 78.92 m ² ，希望能全部徵收。	1. 依土地徵收條例第 8 條規定，若因本區段徵收開發案徵收，而造成土地之殘餘部分面積過小或形式不整，致不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府申請一併徵收。屆時本府將實地勘查，依事實認定結果個案回復。另一併徵收之土地均以現金補償。 2. 本府刻正辦理協議價購作業程序，倘同意參加協議價購，該符合一併徵收規定之殘餘土地，亦可依內政部函釋於協議價購時提出一併價購申請，其價格與協議價購土地價格相同。
	呂○明	大興段 391 地號，原面積 61.16 m ² ，協議價購面積 52.24 m ² ，剩餘面積過小無法運用，希望採原面積全部收購作法(申請一併價購或一併徵收)。	
	呂○福	大華段 613、614 地號，剩餘部分陳請一併徵收或一併價購。	
	呂○清	1. 大華段 594-1 地號(面積 11.82 m ²)、595-1 地號(面積 12.97 m ²) 在 108 年自 594 及 595 地號辦理分割，分割後地形狹長面積小無法利用，建請一併徵收。 2. 大華段 420 地號面積 81.92 m ² ，徵收 78.92 m ² ；大華段 420-1 地號面積 2.09 m ² ，徵收 2 m ² ；大華段 433 地號，面積 1,725.04 m ² ，徵收 1,501.55 m ² ，剩餘面積過小，建請一併徵收。	

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
	呂○宗	大興段 391 地號剩餘面積 8.92 m ² ，請一併價購徵收。	
	黃○惠	大華段 420、420-1、433 地號，剩餘部分申請一併價購（徵收）。	
	簡○瑩	大華段 424-1、430 地號未徵收之剩餘面積應如何處理。（簡○雄、簡○民、陳○華共同提問）	
協議 價購 市價	呂○鵬	土地徵收必須將附近的「所有地價」要納入計算，不是只有附近林地、農地，同時要公開透明。	1. 本案土地協議價購市價係本府委託專業不動產估價師依「不動產估價技術規則」辦理查估作業，另因協議價購為徵收之先行政程序，本府亦先就後續區段徵收依「土地徵收補償市價查估辦法」進行市價查估，該市價查估成果已提送本府地價評議委員會審議通過。本府經綜合考量後以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格。 2. 市價查估作業係就區內農業區、農業區（供建築使用）、住宅區、乙種工業區等土地使用性質分別劃設地價區段並選取比準地，經蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之比較標的，並就比較標的與比準地間之期日、區域及個別因素進行調整後賦予適當之權重，推估比準地價格。
	呂○惠 （蘇先生代理）	1. 本案機六是公設土地，為何遠低於去年位於捷運站後方的道路用地時估價師所估的價格。如果因為法令造成價格低，那我們不要區段徵收，要選擇一般徵收。 2. 應該要請 3 個估價師估價，而且要提供如何估價及決定價格的詳細資料，不是只提供價格，資訊應該公開。也不應該是協議價購不成就辦理區段徵收。 3. 政府應該要提出合理的補償，希望大家一起要求將不動產估價師估價、選擇估價方式以及相關法令，提供一份報告，不是請大家去後方諮詢區詢問。	
	陳○芳	經核算協議價購單價為 81,000 元/m ² ，低於本人 112 年購入價	

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
		格為 99,689 元/m ² 。因本次徵收面積僅 0.6 m ² ，本人全力支持政府開發，懇請提高協議價購單價為 99,700 元/m ² 。	並以該比準地價格按個別因素之差異程度調整估計同地價區段內各筆宗地市價。
	江○源	110 年公告現值為 38,600 元/m ² ，徵收價格不合理。	3. 區內機關用地及道路用地，屬公共設施保留地地價區段，參酌土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 6 項規定，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地地價區段毗鄰線長加權平均計算(毗鄰地價區段比準地查估方法與前段同)，與一般徵收之毗鄰地價區段認定方式不同。
	宋○盛	協議價格由雙方派出之「評價師」共同協議，怎由市府單方制定。	4. 針對土地改良物之補償費計算，已提供調查表資料載明各項費用查估情形，再請所有權人查對。
	呂○賢	1. 協議價購說明資料第 2 頁協議價格標準說明，僅止於文字說明；本次會議通知其他內容及附件，僅有協議價購之價格，對徵收土地之協議價購單價及其土地改良物之補償費之計算推估過程與不動產估價師等查定依據等資料卻付之闕如，影響本人知悉相關資訊之權利與判斷與本人財產權益。市府於此協議價購過程： (1) 不符合行政程序法之明確性原則、對當事人有利及不利事項一律注意等法律基本原則。 (2) 有違行政機關應將行政程序透明化及依政府資訊公開法，對人民權益攸關之施政、措施及有關資料，應適時主動公開之規範與精神。 (3) 未符合內政部台內地字第 1100260007 號令，申請土	5. 現行協議價購價格或徵收補償市價尚無委託 3 個估價師估價之規定，倘所有權人自行委請估價師估價或有其他成交案例等相關資料，亦可提供予本府。 6. 公告土地現值係採區段大量估價方式，所估計為區段地價，性質上係作為課徵土地相關稅賦使用，與協議價購市價之估價程序及目的並不相同，故兩者之間尚無絕對之關聯性。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
		地徵收注意事項第八條第(十二)項第 1 款協議通知應載明事項(4)協議取得之說明資料(含其他取得方式評估說明、協議價購價格訂定過程與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價參考資訊)。 2. 本案行政行為應遵行公正、公開與民主之程序，應參酌政府資訊公開法，公告隱匿個資之全部土地協議價購價格，以確保收購價格之公正與行政程序之公開透明。	7. 本府已將土地之地段、地號、面積、評估單價等製作土地歸戶清冊寄發各土地所有權人。另為兼顧交易安全及個人資料隱私原則下，尚無法揭示本開發案之全區協議價購價格。協議價購係由雙方意思合意之買賣行為，故仍須所有權人認同協議價購市價，並與本府達成協議。 8. 檢附價格評估過程說明資料 1 份。所有權人個別土地協議價購價格之疑義，另以書面函復之。
其他	益國冷凍股份有限公司	大興段 41-18 地號土地，申請全筆剔除區段徵收或全筆納入區段徵收。	本案規劃拓寬重慶街 198 巷連通至東側新闢生活圈六號道路及計畫區南側道路，以取代區內現況大興路聯外功能，目前係按現況道路(指玄街)範圍辦理用地取得，尚不致影響剩餘土地之使用。
	周○祥	房地現有抵押貸款存在，以及出租使用之租賃關係應如何處理。	倘有意願與本府協議價購，仍須洽辦銀行辦理他項權利塗銷，並檢附塗銷完成證明文件。另既有租賃關係，亦請先行向租約對象協議租賃範圍。
	江○源	地上物配合拆除之具體時程。	預計於 114 年上半年度辦理地上物拆遷作業，後續將於確定公告徵收時另以公文書面通知拆除期限。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
	呂○賢	「土地徵收」為「行政機關」(桃園市政府)所為「行政行為」，應受行政程序法之規範，包含依法行政、明確性原則及對當事人有利及不利事項一律注意等法律原則；且行政行為應具可理解性、可預見性及可審查性。 1. 參酌本開發案之協議價購說明資料第 6 頁，有關後續區段徵收程序及補償標準之說明，未見貴府提供抵價地之權利價值及市價查估等相關資料之時機。 2. 為落實於公聽會時，民眾能知悉相關資訊充分表達意見之正當行政程序，敬請貴府於公聽會前一合理期間內，提供抵價地之權利價值及市價查估相關資料來源與計算過程，協助民眾知悉相關資訊得以陳述意見保障私有財產之權利。若仍有爭議，請辦理聽證會。	1. 本次提供之說明資料係以協議價購作業為主，所提供之協議價購價格亦僅作為協議取得使用。 2. 本次倘無法達成協議價購，後續舉辦區段徵收公聽會時，將就區段徵收之補償標準、抵價地比例與抵價地申請程序等相關事項進行說明。公告徵收時，亦將按「土地徵收補償市價查估辦法」提供經本府地價評議委員會評定通過之徵收補償市價，作為辦理徵收補償及區段徵收抵價地分配之依據。 3. 抵價地權利價值計算，需先確定徵收補償地價、開發後各街廓評定地價等條件方可計算，目前無法提供，後續舉辦抵價地分配說明會時將依規定提供。 4. 依土地徵收條例第 10 條規定，本案未涉及特定農業區土地，且無重大爭議情事，應無需辦理聽證。
	吳○賢	大華段 626、626-1、641 地號及大興段 909 地號等土地，施工期間要留便道，電桿遷移後無電可用影響生計。	本府後續辦理公共工程時，針對相關工程議題將舉辦施工前說明會，以瞭解民眾訴求及降低施工影響。
	黃○櫻	國有地租金何時可停收。	倘與本府簽定協議價購，於辦竣移轉登記及領取價款後

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
			即終止對地上物權利義務， 至於租金收取部分再請向原 出租機關確認。

七、 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 47 件(含土地及地上物)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 113 年 5 月 20 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 113 年 6 月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辦理大湳森林公園區段徵收有意見陳述時，請於 113 年 6 月 20 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，未於前述期間提出陳述，視為放棄陳述意見機會。
- (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：<https://www.asia-survey.com.tw/tydanan/>)

八、 散會時間

113 年 5 月 6 日 (星期一) 上午 11 時 30 分、下午 3 時、下午 5 時 10 分