

**新北市新店十四張（B單元）區段徵收案
區段徵收公聽會會議紀錄**

一、時間：113年6月27日（星期四）上午10時、下午1時30分、
下午3時30分

二、地點：新北市新店區中央市民活動中心2樓禮堂
（新北市新店區中央5街60號2樓）

三、主持人：

第1場次：王專門委員耀聰

第2場次：梅科長振豪

第3場次：梅科長振豪

紀錄：黃澂彥

四、出席單位及人員：詳如簽到簿（略）

五、說明事項：

本案都市計畫主要計畫前經112年5月16日內政部都市計畫委員會第1033次會議審議通過，細部計畫經112年7月21日及113年5月17日新北市都市計畫委員會第154及162次會議審議通過；新北市政府（下稱本府）為使各所有權人提前瞭解本案協議價購內容及相關程序，獲得充分之考慮時間以落實協議價購精神，前於113年3月19、20及22日召開土地及土地改良物協議價購會議；嗣113年5月7日本案開發範圍及抵價地比例經內政部准予辦理，其開發範圍及抵價地比例與上開協議價購會議說明內容一致，為鼓勵所有權人並給予更充足之考慮時間，如仍有意願與本府進行協議價購者，協議價購同意書繳交期限延長至113年7月10日（實際協議價購成立時點仍以契約簽訂為主）。另各所有權人倘就本區段徵收有意見陳述，得依本次會議開會通知單所載期限於113年7月10日前，依行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之意見陳述。

為實現都市計畫願景，完善相關公共設施、打造優質環境，

並提供社會住宅以實現居住正義，本府擬辦理新北市新店十四張(B單元)區段徵收作業，茲依土地徵收條例第38條及其施行細則第39條規定辦理本次會議。

本區段徵收開發目的、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免、他項權利或其他負擔之處理、安置計畫等相關事項將向各位所有權人說明，簡報結束後，倘所有權人有任何意見或問題，歡迎提出，各位所提問題與意見，本府將逐一答覆並做成紀錄，若有個案問題，亦可至會場後側3處諮詢處詢問，工作人員將竭誠向您說明。

六、意見陳述及綜合回覆一覽表：

問題類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
都市計畫規劃	<p>黃議員心華：</p> <p>1. 本區規劃相當多公園綠地等公共設施，是否能更多元使用(如作停車空間使用)。</p> <p>2. 本區開發完成後預期引入大量人口，市府就治安、消防及救護規劃等公共服務應同步進行。</p>	<p>1. 區段徵收後範圍內可建築用地，未來應循都市設計審議規定內化其停車需求；另有關公共設施併同興建停車場多目標使用部分，屆時將請本府交通局評估規劃。</p> <p>2. 有關治安巡邏、消防路線及救護範圍俟本案徵收公告後將請各單位提前規劃因應，以維開發後居住安全。</p>
	<p>復興里劉洪珠里長：</p> <p>希望多規劃停車空間。</p>	
	<p>詹○○(第2場次)：</p> <p>區內公園導入地下停車場規劃，以節省公帑，並考量充電車位。</p>	

問題 類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
開發 範圍	<p>劉○哲(陳○博代理)(第 1 場次)：</p> <p>緣本人父親所有新店區大豐段 504 及 504-1 地號土地，而本次區段徵收範圍僅止於大豐段 504 地號，未及於相鄰之 504-1 地號，查大豐段 504-1 地號土地之使用分區係為道路用地，此筆土地自從被政府編定為道路用地，供大眾通行使用後，迄今尚未徵收。然本次區段徵收之範圍卻僅止於使用分區為農業區之大豐段 504 地號土地，完全忽略早已供公眾使用之私人土地，即大豐段 504-1 地號土地。</p> <p>按土徵條例第 1 條第 1 項規定土地徵收須確保土地合理使用、並保障私人財產。又同法第 3 條規定國家因興辦交通事業得徵收私有土地。又查大法官解釋第 400 號解釋文中揭示「如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成</p>	<p>查大豐段 504-1 地號土地非屬本案都市計畫範圍，自無法納入本案一併開發，倘經評估有徵收需要，屆時將由道路權管機關另循程序辦理。</p>

問題 類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
開發 範圍	<p>立公用地關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。」，上開法律及大法官解釋係在確保國家公益發展並兼顧人民私有財產之保障，期望公益與私益能達到一個平衡。</p> <p>然查大豐段 504-1 地號土地已作道路使用數十載，迄今土地所有人均未獲得相對應之補償，而本次區段徵收依舊未將此部分土地列入徵收範圍，致所有人之權利繼續犧牲，是新北市政府所為確實已違反上開法律及大法官解釋。故請求新北市政府能重新考量將大豐段 504-1 地號土地列入區段徵收範圍，並盡速補償所有人權利。</p>	
	<p>廖○安(第 1 場次)：</p> <p>中央段 512 地號未納入徵收。</p>	<p>經查新店區中央段 512 地號土地非屬本案都市計畫範圍，自無法納入本案一併開發。</p>

問題類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
開發範圍及安置計畫	<p>李○○梅 11 人(王○全律師代理)(第 1 場次)：</p> <p>陳述人等所有坐落新北市新店區大豐段 491 地號土地，面積 1351.94 平方公尺；陳述人等承租國有同段 676-1 地號土地，面積 77.48 平方公尺，陳述人等未承租國有同段 676-2 地號土地，面積 1.22 平方公尺土地；第三人所有同段 692 地號，面積 227.91 平方公尺土地等四宗土地(下稱系爭土地)，不參加新北市政府「新北市新店十四張(B 單元)區段徵收開發案」興辦事業計畫。</p> <p>一、陳述人等所有坐落新北市新店區大豐段 678 地號土地，面積 81.59 平方公尺，陳述人等承租國有同段 676 地號土地，面積 13.88 平方公尺國有土地，未劃入「新北市新店十四張(B 單元)區段徵收開發案」興辦事業計畫乙案，合先敘明。</p> <p>二、系爭土地已排除文教土地使用，且系爭土地三面毗鄰道路，屬完整獨</p>	<p>1. 有關本案開發範圍前於 113 年 5 月 7 日經內政部核准在案，爰所陳土地仍須納入徵收。</p> <p>2. 依土地徵收條例第 47 條規定，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫原則下，既成建築物所有權人得於區段徵收公告期間內申請按原位置保留分配。申請原位置保留之建築物，基於不鼓勵違章建築，原則應符合「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第 4 條相關規定，並以符合下列資格者為限：</p> <p>(1)依法完成所有權登記之建築物。</p> <p>(2)都市計畫發布實施(45 年 8 月 31 日)前建造者。</p> <p>(3)依建築法領有使用執照者。</p> <p>(4)中華民國 54 年 5 月 11 日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工者。</p> <p>倘有原位置保留需求，臺端得於本案區段徵收公告期間向本府提出原位置保留申請，本府收件後即依審查表辦理審查，並將審查結果以書面方式通知申請人。</p>

問題 類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
開發 範圍 及安 置計 畫	<p>立區塊，系爭土地上坐落既成建築物早於民國80 間即建築完成，系爭土地該當既成建築物基地，依土徵條例第 47 條規定「得按原位置保留分配」：</p> <p>(一) 按「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」土徵條例第 47 條定有明文。</p> <p>(二) 所謂「建築物」，按建築法第 4 條「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」</p>	

問題類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
開發範圍及安置計畫	<p>(三) 查，系爭土地已排除文教土地使用，且系爭土地三面毗鄰道路，東毗鄰 5 公尺中正路 436 巷、西毗鄰 22 公尺中正路、北毗鄰 8 公尺二十張路，屬完整獨立區塊。陳述人等所有坐落新北市新店區大豐段 491 地號土地上門牌號碼「新北市新店區中正路 450 號」建築物早於民國 80 年間即建築完成，系爭土地該當該「既成建築物基地」，依土地徵收條例第 47 條規定「得按原位置保留分配」。</p>	
區段徵收作業及搬遷時程	<p>黃議員心華：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提醒各位地主如果有任何意見，請以書面提出作成紀錄，市府要正式回覆各位地主意見。 2. 未來抵價地分配將對地主權益有很大的影響，市府要主動向地主說清楚分配的方式。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 倘所有權人就本區段徵收有意見陳述，均得於 113 年 7 月 10 日前，依行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實及法律上之意見陳述。 2. 按「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」為區段徵收實施辦法第 28 條所明定，本案後續抵價地分配方式將依上開規定辦

問題類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
區段徵收作業及搬遷時程	<p>復興里劉洪珠里長：</p> <p>本案搬遷時間是已確定？是否可給民眾多一些時間？</p>	<p>理，本府屆時亦將訂定抵價地抽籤分配作業要點，並召開說明會，向核准領回抵價地之各土地所有權人詳細說明。</p> <p>3. 本案預計於113年第4季公告區段徵收，自動搬遷期限預估為114年農曆年後，實際期間於區段徵收公告時，將於公文一併載明，屆時請所有權人配合期程搬遷並辦理地上物點交；另前開公告將以掛號方式通知，確保民眾權益，倘所有權人聯絡地址有更動，請洽地政局區段徵收科予以更新。</p>
抵價地比例	<p>王○貞(第1場次)：</p> <p>1. 區域計畫內之市地重劃的區段徵收，本區抵價地比例太低。</p> <p>2. 公共設施不應該由地主負擔。</p> <p>3. 41%與公告比例不符，其負擔應由利益者付費。</p>	<p>1. 本案發還原土地所有權人抵價地比例係按區段徵收實施辦法第16條規定，綜合考量本區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素後訂定為41%，並於113年5月7日經內政部准予辦理，該比例自與全區可建築土地占比有別。</p> <p>2. 另抵價地係土地所有權人，就應領之地價補償費，向政府申請以徵收後可供建築土地折算抵付之土地(土地徵收條例第39及40條)，尚與市地重劃抵費地共</p>

問題 類型	提問人姓名及意見陳述內容 (發言或書面意見)	回應及處理結果
抵價 地比 例		同負擔工程費用、重劃費用與貸款利息(平均地權條例第 60 條)精神不同。

七、會議結論：

感謝各位鄉親踴躍參加，今天大家提出的意見陳述，除列席單位現場答復外，將作成會議紀錄公告周知，並張貼於本案專案網站(<https://www.shisizhang.com.tw/>)及書面通知各土地及土地改良物所有權人及利害關係人。

各所有權人倘就本區段徵收有意見陳述，得依本次會議開會通知單所載期限於 113 年 7 月 10 日前，依行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之意見陳述。

為利後續各項資料能確實郵寄送達，土地所有權人聯絡住址如有異動，煩請至報到處更正或以電話或書面告知本府地政局區段徵收科，俾據以更正相關資料。另為服務平日上班、行動不便及年長等民眾，本案專案網站(<https://www.shisizhang.com.tw/>)將主動更新相關訊息，歡迎民眾多加利用，以即時掌握最新資訊及下載資料。

八、散會：

第 1 場次：113 年 6 月 27 日(星期四)上午 11 時 50 分

第 2 場次：113 年 6 月 27 日(星期四)下午 15 時

第 3 場次：113 年 6 月 27 日(星期四)下午 16 時



本案專案網站