

中壢運動公園區段徵收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)108年7月15日(星期一)上午9時、上午10時40分、下午1時、下午3時

(二)108年7月16日(星期二)上午9時、上午10時40分、下午1時、下午3時

(三)108年7月17日(星期三)上午9時、上午10時40分、下午1時、下午3時

(四)108年7月18日(星期四)上午9時、上午10時40分、下午1時、下午3時

二、開會地點：桃園市中壢區公所地下一樓禮堂

三、主持人：本府地政局副局長蔡金鐘

(科長林坤龍代、專員黃成翔代、股長吳宙憲代)

紀錄：科員盧家慶

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、說明事項：

桃園市政府(以下簡稱本府)為達成「建構優質運動環境滿足民眾運動需求」施政目標,引導都市有序發展,紓解中壢區人口發展飽和,完善都市公共服務機能並推動社會住宅政策,擬辦理中壢運動公園區段徵收,並依法令先行與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張貼於會場,相關價購說明資料,業以108年6月25日府地區字第1080156467號開會通知單送予各位,如臺端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實際情形,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,如各位鄉親對簡報或協議內容有任何意見時,均歡迎於會中提出,本府將為您答覆。

另本次協議價購就土地係以本府查定之區內各私有土地108年市價,並以每平方公尺加計600元作為協議價購價格,建築改良物以查定之建築改良物補償總價款,並加計5%作為協議價購價格,同意配合於徵收公告期滿後3個月完成自拆者,以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,另有關價金支付、產權移轉及點交等作業,待本案區段徵收計畫書經內政部核定通過後接續辦理。

考量本府過去辦理各開發案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，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將提供參考表，並僅顯示部分姓名，隱匿統一編號、出生及死亡日期等供繼承人參考，以加速民眾辦理繼承流程。

如各位鄉親需要考慮，無法於協議價購會議 4 天期間與本府達成協議者，仍可於 108 年 7 月 19 日至 108 年 7 月 25 日前至中壢區公所或本府地政局區段徵收科提出同意書，逾期未提出者視同未達成協議價購。

本次協議價購會議紀錄將函知各土地及土地改良物所有權人並張貼於本府地政局網站及中壢運動公園區段徵收開發案專屬網站，另有關民眾於會議中就個案提出查估疑義，本府將委託不動產估價師事務所另行安排時間進行查處，並將查估成果個別函覆。

六、簡報：詳如協議價購會議說明資料(略)。

七、陳述意見及綜合回覆一覽表：

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整理及綜合回覆，倘屬個案性質意見，將逐案查處後函覆。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
徵收範圍	王○添等人	環中東路之道路用地仍有部分私有土地(後興段 881-1)未參與區段徵收是否納入本案範圍？	本案區段徵收範圍係依都市計畫規劃內容辦理，區段徵收範圍劃設時已考量環中東路與計畫區鄰接部分尚有 5 公尺寬之道路用地未辦理徵收，故此次藉由區段徵收方式納入整體開發；另查後興段 881-1 地號土地為已開闢之環中東路範圍，已徵收取得並登記為桃園市所有。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	游○龍	本人不知所居住房子為後興路二段 160 巷 250 地號是否有在範圍界限內內？且本人共同持有後興段 833-2 地號為道路使用，同意由機關依法徵收	經查所詢住宅門牌位置非屬區段徵收範圍內；另後興段 833-2 地號因部分面積位於徵收範圍內，若不願參與協議價購，本府將報請內政部核准徵收，並進行區段徵收相關作業。
協議價購之土地地價	台電公司	<p>一、台電所有後興段 821-1 地號土地為電路鐵塔使用，屬於農業區土地，經查內政部實價登錄網近年成交實例，每平方公尺約在 4 到 5 萬元間，與本次協議價購單價相差甚鉅，請提高收購價格。</p> <p>二、本公司原則同意辦理協議價購，惟徵收價格高於協議價購，差額部分應有補償機制，另價購同意書則俟簽報總處核准後再行提供。</p>	<p>一、現行協議價購地價補償標準，係按不動產估價技術規則規定，以市價進行查估補償，不動產估價師會以開發前土地狀態進行市價查估，排除人為哄抬或期待因素影響之交易等特殊情形，故成交實例如已受到預期開發效益因素致價格明顯偏高時，不予採納。</p> <p>二、本案係依不動產估價師查定區內各私有土地 108 年市價，每平方公尺加計 600 元作為協議價購價，應無所提徵收價格較高之情事，並請儘速提供同意書，以利辦理簽約相關事宜。</p>
	龍○光	<p>一、本人土地為後興段 764 地號，當期公告現值為每平方公尺 14,628 元，如照苗栗大埔徵收方式是公告現值 1.7 倍。</p> <p>二、徵收地那麼便宜，那麼二期也儘速開發。</p>	<p>一、土地徵收條例自 101 年修法後，改以市價與所有權人進行協議，已非依公告現值乘以倍數方式計算；而市價即為市場正常交易價格，未將公告現值及公告地價納入查估考量，並排除預期開發及哄抬等人為因素，經劃分地價區段、選取比準地及查定比準地價格後，再按各宗地之臨路情形、宗地形狀及使用分區等條件，逐筆查估價</p>
	李○堂等人	認為協議價購單價偏低，與鄰近土地幾乎低了一成，陳情人等實難接受，特此陳情。	

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	李○生	後興段 26、26-1、30 及 33 地號協議價格偏低，此有實價登錄為證，以及桃園法院拍賣實際拍定價位 14~24 萬間，顯然本案協議價格偏低，懇請貴單位准予重啟估價及協商，以示公允。	<p>格，且本案協議價購金額係委託估價師查定 108 年市價並以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格，屬於正常合理市場價格。</p> <p>二、按現行都市計畫本案原縮減之區域並未規劃第二期發展計畫，待未來人口發展趨勢再行檢討有無開發必要性。</p> <p>三、經查華興段 56-1 地號土地係屬龍岡都市計畫之現有住宅區，未納入區段徵收範圍。</p>
	李○晟	後興段 30 地號土地其位置佳而協議價格過低，此有內政部實價登錄供參閱，又桃園拍賣其拍定價可稽，懇請市府准予重新估價及協商，實感德便。	
	呂○彬、呂○儀	<p>一、華興段 322、322-1 之公告地價與協議價購金額太低，與公告現值不成比例。且該土地每坪買賣金額為每坪 27.5 萬，與實際分配比例非常不合理。</p> <p>二、申請華興段 56-1 地號一併徵收。</p>	
建物保留	陳○癸英	本人被徵收土地中興段 76-1、79、82、83、84 地號，希望能辦理區段徵收後原地配回。	按現行區段徵收法令規定，參與抵價地配回作業係以全區欲配回土地之地主進行抽籤配地為原則，如為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及原位置保留，並經本府審核通過者，則可分配取得現有建物坐落區位之土地。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
一併徵收	李○峻	本人坐落徵收範圍之土地，總面積約 10.4 平方公尺，貴府僅徵收 0.37 平方公尺，懇請貴府全部徵收實感德便。	依據土地徵收條例第 8 條之規定，如有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能相關之使用者得於徵收公告之日起 1 年內向直轄市主管機關申請一併徵收，故未來公告徵收時，土地所有權人可提出一併徵收申請，本府將依相關規定辦理審查等作業。
拆遷期程	藍○貴	自行拆遷時間公告期剛好於春節撞期，是否請長官衡量延至春節後。	本案預計 108 年 10 月公告徵收，如所有權人參加協議價購並配合自動拆遷，期限預計為 109 年 2 月(公告期滿後 3 個月)，考量本府徵收公告仍待內政部核准為準，如 108 年 10 月順利公告徵收，為鼓勵民眾儘速完成拆遷以加速工程施工順利，仍請所有權人能提前因應。
周邊土地進出通路	呂○清	請保留規劃道路供本人徵收後剩餘土地之通行使用	經查此處農業生產型態採集約方式，主要以短期葉菜或蔬果類型為主，目前可通行道路為後興路二段 332 巷再連接農路(非一般道路)通行，開發後亦可先藉由周邊農地進出。日後倘有農業生產運輸需求，可向都市發展局申請研議將案內綠 9 用地提供作為通行使用，不另闢道路。
	吳○坡	後興段 786 地號臨綠地 6，該地目前有住家，會影響出入道路，請市府會勘及處理。後興段 780 地號亦有同樣問題，請一併處理。	經查後興段 786 地號位於都市計畫綠 5 公共設施用地上，經檢視都市計畫圖，該筆土地未來可由 4-14-10M 道路通行；另按土地使用管制規定綠 5 用地可供既有巷道及後興路穿越通行使用，故後興段 780 地號土地仍可藉由後興路二段 160 巷通行使用。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
改良物補償	巫○財	補償金單價太少換算下來和市價差太多，政府工程都要 10 幾萬一坪，補償單價換算下來原本的房子坪數蓋不回來。	依桃園市興辦公共工程建築改良物及補償標準規定，建築改良物係以重建價格估定，並按評點基準表就構造別、樓層數及粉裝類別計算評點，目前評點單價已由 10.6 元提高至 12.1 元，應符合重建價格之規定。另建築改良物所有權人配合於自動拆除期限完成自拆者，經本府派員查實後均可發給自動拆遷獎勵金。
	巫○連	後興段 26-1 之建物為日本時代即有，不能以非合法建物來辦理，並於都市計畫發布前即已存在，後興段 27 地號之建物也是有建照的合法建物，不能以無建照處理。	依據本府建物改良物補償相關法令規定合法建物認定條件，所有權人可檢具建物權狀、使用執照，如為都市計畫發布實施前之建物，可另檢附戶籍謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、地形圖、航照圖等，以資證明為合法建物。
	巫○廉	一、人口遷移費漏估。 二、水井。 三、爐台。 四、化糞池。 五、熱水器、電熱水器。 六、後興段 26 地號祖厝查估疑義，鐵架延伸屋頂鐵皮。	此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、查估錯誤及另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，並個別函覆陳情人查估成果。

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，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 108 年 7 月 25 日前向本府地政局區段徵收科提出，本府並將接續通知辦理協議價購簽約事宜，逾期未提出者視同未達成協議價購，如拒絕參加協議價購或經協議未來成立，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，本府訂於 108 年 8 月 6 日、7 日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 108 年 8 月 23 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。
- (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.zlsp.com.tw/>，或搜尋：中壢運動公園區段徵收開發案)

九、散會時間：

- (一)108 年 7 月 15 日 (星期一) 上午 10 時 10 分、上午 11 時 50 分、下午 1 時 40 分、下午 4 時 10 分
- (二)108 年 7 月 16 日 (星期二) 上午 10 時 10 分、上午 11 時 50 分、下午 1 時 40 分、下午 4 時 10 分
- (三)108 年 7 月 17 日 (星期三) 上午 10 時 10 分、上午 11 時 50 分、下午 1 時 40 分、下午 4 時 10 分
- (四)108 年 7 月 18 日 (星期四) 上午 10 時 10 分、上午 11 時 50 分、下午 1 時 40 分、下午 4 時 10 分