

新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案 第 2 場公聽會會議紀錄

- 一. 時間：101 年 5 月 21 日（星期一）下午 2 時整
- 二. 地點：新北市勞工活動中心
- 三. 主持人：王專門委員聖文
- 四. 出席單位及人員：詳如簽到表
- 五. 簡報：略
- 六. 說明事項：

記錄：劉芷菱

本開發案所屬變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）案，業經內政部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議審查通過，其細部計畫亦由改制前臺北縣都市計畫委員會於 99 年 12 月 16 日第 407 次會議審查通過，尚未發布實施，區段徵收範圍面積為 27.36 公頃，本計畫區範圍為新莊都市計畫區中山路以北、五工路兩側之農業區，北邊為經濟部編定之五股工業區，南側為新莊副都心地區及頭前重劃區。計畫區內除具備了機場捷運線 A3 站與捷運環狀線 Y19 站共站之優勢外，在公路系統也有省道台一線、特二號道路以及八里-新店環河快速道路系統與區外聯結，配合各項交通基礎建設，將本案定位為知識密集型產業進駐之特定專用區，並依法以區段徵收方式辦理整體開發，取得相關商業設施、產業發展及公共設施用地，以促進土地有效利用、帶動周邊產業活動升級並增加大新莊地區在地就業機會。

本府業於 101 年 4 月 6 日召開區段徵收第 1 場公聽會，並將會議紀錄寄發給各位民眾，本次為第 2 場公聽會，會議程序將由業務單位簡報後，若各位民眾有任何疑問，請提出發言，最後也請關心本案開發的各位議員輪流發言。本次公聽會來賓發言如下：

黃議員林玲玲辦公室秘書林木松：感謝新北市政府地政局、城鄉發展局等各局室到場召開本次說明會，也感謝在場各位員警的辛勞，整個開會過程中各業主有激動，但是卻很理性，顯示我們新莊市民是很有水準的；在之前民眾陳述意見中，有民眾房子因捷運徵收後被部分拆除，因未申請建照重建造成違章，民眾並非都懂法律，政府官員應多加協助指

導，不能因法律上之不周全，讓民眾承擔補償費上的損失；另本服務處接到許多民眾來電，以及現場有多數民眾對於本案預定明年1月自動搬遷，距今時間上過於緊迫將造成眾多在地員工於過年前失業，也請求市府延後至過年後再行辦理拆遷作業。

今日與會來賓有關區段徵收時程之建議，參考在場民眾提出建議及各位業主工廠公司搬遷之不便，本府地政局均將納入整體考量；惟考量整體土地所有權人配地權益，原則仍依原訂開發期程進行，以順利推展本區的開發。

七. 陳述意見及回答：

問題類型	陳述者	綜合回復
領回抵價地比例	<u>林素梅</u>： 希望能提高抵價地分配比例，若不能提高，所有權人是否可拒絕徵收。 <u>鍾平</u>： 徵收後僅剩 40% 不合理。 <u>蔣香妹</u>： 何為協議價購？與區段徵收有何不同？ <u>陳麗玲</u>： 是否能在協議價購會議時即公布權利人之權利價值。 <u>王晟瑋</u>： 土地徵收之權利價值何時可以得知？又土地所有權人如何自行估算，是否可以提供 Excel 算式供民眾自行計算。	一. 本計畫區原為都市計畫之農業區，依內政部都市計畫委員會決議，農業區或保護區欲變更為可建築用地之規定，均須採區段徵收方式辦理，且本案已經通過內政部審定採區段徵收方式開發。本市歷次所辦理之區段徵收，如中和華中橋、新莊副都心、臺北港特定區，其抵價地總面積，經依土地徵收條例第 45 條評估後，均為徵收總面積之 40%，本案領回抵價地比例將報請內政部核准後辦理，並於協議價購說明會時向各位民眾說明。 二. 所謂協議價購，按土地徵收條例第 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，協議價購金額為召開協議價購會議當時，需用土地人與所有權人雙方協議買賣之金額。由於今年（101）土地徵收條例與相關法規正進行修正，本

問題類型	陳述者	綜合回復
		府為使被徵收土地市價評估機制更周全，已委請國家考試合格之不動產估價師進行估價，並預定 7 月辦理協議價購。 三. 區段徵收地價補償是依土地徵收條例第 30 條規定，按照徵收當期之市價補償其地價，但實施日期將由行政院定之。本府預定 9 月辦理公告徵收作業，屆時地價補償金額將依公布後之土地徵收補償市價查估辦法計算，另本府將於區段徵收公聽會時提出權利價值試算成果供民眾參考。
土地分配方式	<u>林炳坤、林世民、林阿南、林平、林欽：</u> 農地位於二省道中山路，機場捷運五工路上側路段，已於民國六十幾年被徵收一半做為中山路，且被收取道路受益費，若市府不依頭前重劃區及副都心重劃案採原地分配，實在無法接受。 <u>邱繼業：</u> 本人所有土地位於化成路 517 號，地號 155、156、157、156-1、157-1 共約 160 坪，全部在同一區塊，卻被政府無端分割，其中 155 地號及房舍被編列為住一不參與區段徵收，其餘土地約 80 坪被編列為住二需參與區段徵收。本人願意參加區段徵收，僅要求將徵收後土地配回於地號 155 旁。 <u>張春桂：</u>	一. 本案整體開發範圍原為農業區，在都市計畫中已明訂採區段徵收方式開發，經開發後變更為產業專用區、商業區及住宅區等建築用地；新莊副都心分為市地重劃區及區段徵收區，但區段徵收區經核定之抵價地總面積為徵收總面積之 40%。 二. 市地重劃係依市地重劃實施辦法第 31 條規定，原則採原位次分配，而區段徵收係按土地徵收條例、區段徵收實施辦法等相關法令，採公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓；故為維護範圍內其他人之權益，無法由單一土地所有權人指定選配土地位置。此外，本都市計畫圖之土地使用分區是指區段徵收補償費發放完竣，都市計畫發布實施後之分區（如住宅區、商業區等），而非目前所有權人之土地所屬分區，因此在區段徵收尚未完成前，本計畫範圍仍屬農業

問題類型	陳述者	綜合回復
	建議政府應協助被徵收 3 次之地主原地合法開發，尤其是位於商一及商二者。 <u>鍾平：</u> 本人前於捷運用地徵收時被徵收之 3,000 坪土地後剩餘土地是否可分還原地。 <u>葉建伸、葉燦煌：</u> 土地位在化成路 551-3 號側面，房屋因前次捷運開發已被徵收一次，已花百萬元已修建完成，在未受通知下又將被拆一次，本次徵收土地約 3 坪，第一次開會已陳情，但未接獲答覆，希望市府能重新評估不要拆。 <u>林勇：</u> 本人住家位於化成路邊 99 地號，約 80 坪建地，自民國 59 年居住至今，是否可以原址分配？都市更新後蓋幾樓房，可否分配在一樓？又建物是否可以保留？ <u>陳榮銘：</u> 請依二重疏洪道土地配售方式，每人最低配售 50 坪。 <u>藍柯美玉：</u> 815 地號有 6 個持有人，將來配回土地是否依個人比例各自分回，又是否 6 個持有人均可抽籤配地？ <u>林佳鉅：</u> 建物保留不拆或土地欲保留原址重建之規定為何？合法建物上有增建，雖屬違建仍是 81 年前建築完成，	區。 三. 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之既成建築物基地，得按原位置保留分配。有關原位置保留之申請，請合法建物所有權人於公告期間 30 日內提出書面，本府將就其所提出文件，配合原位置保留審查要點進行審核，其要點本府正在研擬中。 四. 本開發區是採區段徵收，係由地主自行選擇申領抵價地或領取補償地價之方式辦理，與都市更新是針對建築物的重建、整建或維護而有不同。 五. 二重疏洪道是政府以一般徵收方式取得用地，並以現金補償地價給地主，其土地配售是基於政策因素所訂定之相關安置計畫，與本案區段徵收採抽籤配地有所差異。 六. 土地分配作業前，本府會將區內土地所有權人的每筆土地持分予以歸戶，單獨計算其權利價值，如因繼承而共有土地之所有權人，可單獨申請抵價地，惟權利價值必須達最小建築開發規模，始可有各自抽籤配地之權利。 七. 建物因增建、改建有合非法上認定困難時，本府於地上物查估時，將請工務局協助判定。 八. 新北產業園區係非都市土地丁種建築用地而本區未來係都市計畫範圍內產業專用區，依本區土地使用管制規定是以提供依專業知識及經驗進行創作、研

問題類型	陳述者	綜合回復
	何以會前地政局解釋整棟都屬違建？法令依據為何？仍希望能保留原主結構，僅就違建部分拆除。 <u>林素梅：</u> 區內建蔽率及容積率均偏低(低於五股工業區)。 <u>陳榮鑑：</u> 共有土地是否仍可配地？共有人太多、持分少，仍希望可以依個人持分配地。 <u>邱繼業：</u> 本人土地少，未超過最小建築基地面積之規定，不能參與抽籤配地，且欲合併低坪數的地主意見是很難處理的。 <u>游承璋：</u> 配不到土地該怎麼辦？	發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主，與五股工業區生產製造的使用目的有別，因此訂定不同建蔽率及容積率。此外依據都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條規定，在一定比例規劃之公共設施、住宅區、商業區及人口密度，民眾未來可參考本案之容積獎勵規定提高容積率。 九. 本案各街廓定有最小建築基地面積，權利價值過小無法單獨選配之土地所有權人，或本身足夠單獨選配土地但希望合併他人權利價值成為更大權利價值之所有人，均可合併抽籤配地。 十. 共有土地因個人持分小有配不到土地之虞，本府未來將召開權利價值合併說明會，協助各土地所有權人自行協議，達成合議後向本府提出申請。若未能於規定時間內提出申請合併者，本府將依原徵收地價補償費發給現金補償。
最小建築基地面積	<u>蔣香妹：</u> 產業專用區是否可以縮小，就可多些住宅區。 <u>林炳坤、林世民、林阿南、林平、林欽：</u> 政府考量整體開發規模及都市景觀美感，建請應先設訂規則及配套措施，如本項大坪數開發案，小坪數地主如何配合開發，方能使眾人心悅誠服，建議整體開發面積放寬。	一. 本案規劃構想是依據新莊地區產業結構、產業發展變遷等分析結果，為促使新莊區加速轉型朝向三級產業發展，本計畫主要為提供產業發展空間，以規劃產業專用區為主，而非住宅使用為主。 二. 因本區位於捷運環狀線與機場線雙捷運之交會處，未來以工商服務及展覽設施、文化媒體相關產業及購物中心進駐為主，採較大街廓規劃，都市計畫依上述訂

問題類型	陳述者	綜合回復
	<u>歐俊來、歐尚穆、歐福良、歐冠宏：</u> 政府計畫之合併方式，大部份大面積地主都不願與小地主合併，是否能將最小分配面積由 600 m²降為 400 m²，讓小地主能夠參與抽籤配地。 <u>王國峯：</u> 商一及商二之最小建築基地面積為何，方可參加抽籤配地？ <u>王三連：</u> 請說明商二分配資格與標準。	定建築基地最小開發規模，如降低街廓之最小建築規模，將與都市計畫規範不符，影響土地所有權人日後申請建築執照，故不宜再予調整。 三. 依 100 年 11 月 24 日第 13 次市都委會會議紀錄，本計畫草案訂定第一種商業區最小建築基地規模為 800 m²(角地 1,000 m²)，第二種商業區最小建築基地規模包括全街廓、1/2 街廓及 1/3 街廓。因本案都市計畫尚未發布實施，本府後續將各街廓最小建築基地面積參考資訊提供民眾先行了解。另權利價值達到最小建築基地規模，即可抽籤選配。
市價徵收	<u>邱繼業：</u> 本案強制徵收的價格 1 坪為多少，是每坪 20 萬還是目前交易的最高價 45 萬。 <u>林炳坤、林世民、林阿南：</u> 因原土地位於商二，希望此次土地徵收之補償價格比照新莊副都心商業區公開標售價格。 <u>張春桂：</u> 本人土地已被徵收 3 次，10 年內政府偷偷調降 6 次公告現值(從 9.5 萬調降至 4.5 萬)，至補償費降低。目前市價每坪 45 萬元，頭前重劃土地已達每坪 150 萬元，本人 20 年前一坪是 20 萬買的，政府是否願以每坪 45 萬以上徵收？ <u>蔣香妹：</u>	一. 本次被徵收之土地地價之評定，以徵收當期之市價補償其地價，且地價須經地價評議委員會評定。宗地估價將參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。 二. 本區多屬農業區，都市計畫尚未發布實施，須經區段徵收才成為商業區，與新莊副都心已完成開發之商業區價格，不可相提並論。本案已委請不動產估價師針對本區內土地進行市價查估，並以查估後市價進行協議價購與區段徵收地價補償之依據，因此公告現值僅作為參考值。

問題類型	陳述者	綜合回復
	附近相隔的住宅區 1 坪地價以百萬計算，雖然這一區是農業區，但也被冷凍了三、四十年，是否更該多補償這些地主。	
地上物補償	<u>歐俊來、歐尚穆、歐福良、歐冠宏：</u> 建築物拆遷費認定合法與非合法之日期是否能延至民國 83 年 9 月 10 日之前？拆遷費可否再提高 20%？ <u>陳麗玲：</u> 合法建物之認定資格是必須完全符合條件，或是只要符合一項即可。 <u>黃淑婉：</u> 本人係中山路一段 186 號房屋(租賃土地為興化段 822、830-1、829-1 地號)之承租人，房屋內二樓所有裝潢均係承租人出資完成，且與房屋所有權人訂有契約，明文約定裝潢及搬遷補償費均歸承租人，特請將本建物之補償費用逕付承租人。 <u>王增全：</u> 本人之工廠經營已漸穩定如今卻面臨搬遷，有正常繳稅之經營事實，因工廠現址不得設廠登記改擇其他地方登記，現在卻因登記不符或不合規定而得不到補償，本人非常不服。 <u>王小姐：</u> 租用之建物為倉庫使用，現設籍於臺北市，具商業登記	一. 地上物拆遷救濟金認定日期係依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」相關規定辦理，因此無法延至其他日期。 二. 建物之補償費計算基礎為建物之重建價格予以計算，非依建物年限折舊打折之計算方式，而是依據不同建材，以現今之價格重建相似之房子所需價格，並加上自動拆遷獎勵金，相關規定均已訂定於自治條例中。 三. 合法建物原則以依法完成所有權登記之建築物，若後續因有改建情形致與登記內容不符，將無法完全認定為合法建物，此部分將先由查估公司調查完畢後，交由工務局進行個案審認，實際查估作業將由查估人員於現場認定。所稱合法建築物，須符合下列情形之一： 1. 依法完成所有權登記之建築物。 2. 都市計畫發布實施(民國 62 年 1 月 20 日)前建造者。 3. 依建築法領有使用執照者。 4. 中華民國五十四年五月十一日前，依建築法領有

問題類型	陳述者	綜合回復
	及完納營業稅，是否符合搬遷補償資格？ <u>江秋弘：</u> 一. 自動搬遷可否延至農曆年過後，以避開過年前業務繁忙期。 二. 公司貨物搬遷就要花費二、三百萬，卻完全拿不到搬遷補助費，可否請求以獎勵金名目或其他給予補償。 三. 多年前公司與友人共同申請一個380V電力共用，有人的建物並無在拆除的範圍內，但本次徵收電力將毀，懇請協助解決。 <u>王定國：</u> 一. 因捷運徵收，房屋有部分外牆拆除，自行復原之地上物賠償金如何計算？ 二. 原合法建築物是否仍認定可賠償拆遷補償費，若補外牆未提出申請，是否會影響原合法建物補償程度？是部分認定還是全部認定？ <u>順頤食品有限公司：</u> 一. 二次公聽會只討論地主與區段徵收問題和細節，未提及承租戶權利。 二. 自動搬遷期限正好在農曆年前，請體諒企業經營艱辛，將搬遷日期	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。 四. 地上物(含裝潢等)補償內容(或補償對象)有任何疑問，請於徵收公告期間以書面提出異議，本府將暫緩發放該筆補償費。 五. 本區土地為都市計畫區內農業區，因此依法即不應設廠登記。若無合法登記但於現址或本市內有繳納營業稅，將依據實際情形折算給予營業損失補償費。 六. 建物若為提供倉庫使用，因無機械營運製造生產之情形，而補償費將僅針對房屋主體部分進行計算。 七. 為加速土地所有權人領回土地時間，本案預計作業期程係暫定農曆年前辦理搬遷作業，為使本案作業能順利推展；若有特殊情形請於公告期間提出申請，本府將盡力協助。 八. 若電錶所在位置在本區開發範圍內，原則可對該電錶進行補償，若需遷移至區外，則逕洽電力公司協助相關遷徙作業。 九. 於實施建築管理規定之後，房屋因增建、改建、或因部分被徵拆除後之重建，依據建築法相關規定須先申請建照。徵收後重建之外牆與原本建物主體應分開檢視其合非法，此部分將由查估人員現場查估後，由本府工務處進行檢核認定後分別計算補償費。 十. 本案已委託專業查估公司針對本區進行地上物、機械搬遷與營業損失之查估作業，查估成果均

問題類型	陳述者	綜合回復
	否延至 4、5 月。 <u>林佳鉅：</u> 自動搬遷時間是否可延至過年後。 <u>蔣香妹：</u> 本人 92 年蓋的其他建物有繳房屋稅，當初蓋的鐵皮屋有設門牌但無設籍，也無居住，於之前徵收時也領取過補償費，本次希望政府多少能補助些救濟金。 <u>陳怡樺：</u> 當初因房東不同意現址登記工廠，故無現址合法登記證明，但已投入百萬設備與裝潢，這些搬遷都是龐大費用，承租戶的機械搬遷與營業損失該如何申請補助或救濟金？	由本府先行審核後，於公告期間一併通知各所有權人，以維護其權益，若有任何疑問，請於公告期間 30 日內提出書面異議，本府將統一另訂時間辦理複估作業。惟現階段請各所有權人儘速提供相關合法證明文件供審，以維護自身權益。
安置計畫	<u>林佳鉅：</u> 合法建物設籍應在協議價購前 6 個月之限制是否可放寬限制，只要有戶籍設定(不須滿 6 個月)及居住事實即可(四鄰證明)。 <u>林勇：</u> 家裡人口共 11 人，小孩都在附近讀中小學，試問拆遷後去哪租可住 11 人的房子，安置計畫之租金補貼是否合理？ <u>林佳鉅：</u> 一家五口均居住在此，若真強制拆除政府要如何安置？若安置空間不足應如何解決？ 原合法建物 1 樓出租作工	一. 合法建築物房屋補助費的設籍條件，依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」規定，是以第一次召開用地及土地改良物拆遷補償協議座談會 6 個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者為限。 二. 本市除針對地上物拆遷給予補償救濟金或補償費外，另就符合資格條件者每戶尚有 90 萬房屋補助費及最高 28 萬之人口遷移費。 三. 本案都市計畫於化成路左側已規劃一處住宅區(住二)為安置街廓(規劃安置建築單元原則約 100 m²)，最小建築規模及退縮規定目前訂定中，未來將提供區內原有合法建物所有權人申請

問題類型	陳述者	綜合回復
	廠營業使用，租金收入的損失如何補償。 <u>陳麗玲：</u> 安置計畫的細部內容應再明確說明。 <u>鄭南彬：</u> 一. 經核定可參加安置之合法建物所有權人可否分別以書面通知。 二. 合法建物所有權人可否先取得其他土地所有權人(不同地號)同意來參加安置計畫。 三. 安置街廓內最小建築單元面積是否與其他住宅區相同。另安置街廓內退縮規定是否與其他住宅區相同。	優先配地，選擇安置街廓建築單元者則不得再選擇原位置保留(僅能擇一方式辦理)。 四. 區內合法建築物所有權人，如有房屋座落基地的所有權或能取得該建物所在之土地所有權人的同意，則有於安置街廓優先分配土地的機會；一棟合法建物僅能配回一個建築單元，不因建物所在土地之所有權細分而增加。另因本案相關計畫尚未確定，屆時將於區段徵收時召開說明會，提供最完整正確之資訊。
其他	<u>歐明輝：</u> 723-1 地號於徵收範圍外剩餘土地 3.7 m²，744-1 地號僅剩 0.36 m²，剩餘土地過小不易利用，是否可併入徵收範圍內，或以其他方式處理。 <u>歐福良、歐俊來：</u> 稅捐處查因房屋稅籍資料中房屋面積與現場房屋面積不符，要求本人補繳稅是否合理。	一. 相鄰本案徵收範圍外之土地，若原土地所有權人無法使用，於本案徵收公告期間可申請一併徵收。 二. 有關稅捐問題因屬個案，已請與會之稅捐單位同仁就該個案先行了解後，協助民眾解決疑問。

八. 會議結論：

- (一)本次區段徵收公聽會會議紀錄將於會後寄發各位所有權人。
本區相關資訊請民眾至新北市政府地政局網站/文件下載/檔案分類：區段徵收中查詢，網址：
<http://www.land.ntpc.gov.tw/>。

(二)為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請來電或以信件告知本府，本府將據以辦理資料更正。

新北市政府地政局（區段徵收科）

聯絡電話：02-29603456 分機 3498、3536

聯絡地址：新北市板橋區中山路1段161號24樓

九. 散會：101年5月21日（星期一）下午5時整