

臺中市烏日九德地區區段徵收案第 1 次事業計畫公聽會會議紀錄

一、時間：民國 111 年 5 月 21 日(星期六)，上午 10 時及下午 2 時，共計 2 場次。

二、地點：臺中市烏日區仁德社區活動中心（地址：臺中市烏日區信義街 116 號）

三、主持人：地政局李科長碧瑜

紀錄：洪婉綺

四、出席單位及人員：詳如簽到簿。

五、土地所有權人及利害關係人：詳如簽到簿。

六、說明事項：

本府為因應本市區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況之居住空間需求及公共設施缺乏問題，併銜接周邊既有道路系統之急迫性及必要性等因素，擬辦理烏日九德地區區段徵收開發作業。茲依據土地徵收條例第 10 條、土地徵收條例施行細則第 10 條及第 11 條規定辦理本次會議。

本府將就區段徵收之公益性、必要性及目的、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與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理及預定辦理期程等相關事項向各位鄉親說明，簡報後如對區段徵收相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出或得於 111 年 5 月 31 日前，依行政程序法第 102 條及 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，本府將會為您答復。

七、簡報：略。

八、土地所有權人及利害關係人陳述意見及回復：

臺中市烏日九德地區區段徵收開發案第一次事業計畫公聽會紀錄 土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表		
編號	提問人及發言內容	綜合回復
1	林○義 1. 本人林○義所有座落台中市烏日區九如段第 182、182-1、182-2、183、184、184-1、184-2、185-2、185-4 地號，持分各為二分之一之土地為本次「台中市烏日九德地區區段徵收案」計畫內之土地，合先敘明。 2. 台中市烏日區九如段第 182、182-1、182-2、183、184、184-1、184-2、185-2、185-4 地號土地為本人與柯○杰、邱○賢等人於民國 103 年 5 月 6 日購買，買賣總價款為新台幣(下同)貳億參仟伍佰陸拾陸萬肆仟參佰參拾元，本人持分為二分之	1. 本案協議價購價格之標準，係依「不動產估價技術規則」及「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」相關規定辦理之。 2. 範圍內土地協議價購價格查估依上述規定須蒐集用地範圍內實價登錄登載之交易實例、選取具備替代性之實例，並考量區內買賣實例受到預期因素及人為哄抬因素之影響進行修正。於查估各宗土地地價時，亦會整體考量土地面臨道路種類、臨路情形、道路寬

臺中市烏日九德地區區段徵收開發案第一次事業計畫公聽會紀錄

土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

編號	提問人及發言內容	綜合回復
	<p>一，亦即本人就上開土地計支付壹億壹仟柒佰捌拾參萬貳仟壹佰陸拾伍元之買賣價金，換算為 46,283 元/m²。而近年來台中市之土地價格水漲船高，本人持有之土地按理應僅漲不跌。然依據台中市政府土地所有權人地價補償費歸戶清冊之記載，本人所持有上開土地之查估價格為 183 地號土地 47,000 元/m²、185-2 地號土地 34,500 元/m²，其餘地號土地為 33,600 元/m²，合計總金額為 88,604,543 元，竟較本人 103 年購入之價金短少 29,227,622 元。是貴府委任之鑑價機構所為估價明顯與市場價格不符。</p> <p>3. 門牌號碼台中市烏日區環中路六段 19 號房屋座落於第 183、185-4 地號土地，乃本人與他人共有之房屋，本人持分二分之一，該二筆土地與環中路六段 19 號房屋在使用上乃不可分割。依據土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 1 項：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」，故第 183、185-4 地號土地依法應化為同一地價區段，但貴府委任之鑑價機構經竟分別估價 47,000 元/m²、33,600 元/m²，顯未斟酌房屋建築現況，違反土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 1 項之規定，令本人質疑鑑價機構並未進行實地勘察或勘查流於表面。</p> <p>4. 本人與何○秋、林○詮於 106 年 3 月 10 日將上開土地無償借與謝○婉使用，期間為 106 年 3 月 10 日至 107 年 3 月 9 日，雙方並約明謝○婉(乙方)如有搭建房屋，借用期滿房屋無條件歸本人與何○秋、林</p>	<p>度、禁限建條件等因素，依各筆土地之個別條件情形進行估定。查臺端所有之九如段 182 地號等 9 筆土地行政條件，其中九如段 182、182-2、184、184-1 等 4 筆土地於「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案都市計畫相關內容使用分區為住宅區，九如段 182-1、183、184-2、185-2、185-4 等 5 筆土地使用分區皆為道路用地，九如段 183 地號地目為建地目，其餘 8 筆土地皆為田地目，故本案評估依前述行政條件之差異分別劃設公共設施保留地及非公共設施保留地地價區段，依不動產估價技術規則相關規定分別辦理查估公共設施保留地及非公共設施保留地地價區段之協議價購市價，並經 110 年 7 月 29 日召開之 110 年第 5 次臺中市協議價購價格審查會議審查通過。</p> <p>3. 次查臺端所有之九如段 183、185-4 地號於「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案都市計畫發布前其土地使用分區分別為農業區建地目及農業區田地目，經實地勘察比對土地謄本、地籍圖謄本及建物測量成果圖充分顯示合法建築基地僅限於 183 地號，而 185-4 地號土地多為空地閒置狀態，故考量其行政條件及使用現況差異，分別辦理查估協議價購市價。</p> <p>4. 又查有關臺端所提九如段 182 地號等 9 筆地號土地地上未登記建築改良物補償費權屬疑義，查本案前於 107 年 5 月通知前揭地號土地所有權人辦理未登記建物補</p>

臺中市烏日九德地區區段徵收開發案第一次事業計畫公聽會紀錄
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

編號	提問人及發言內容	綜合回復
	<p>○詮(甲方),由此可見上開土地上之建物於借貸期滿後即歸本人與何○秋、林○詮所有。但鑑價機構於實地勘查時並未訪問相關人士,逕將地上物之補償費列為林○詮一人所有,顯然未詳細調查事實,明顯違法。</p> <p>5. 上開土地鄰近烏日區環中路與建國北路交叉路口,且直接面臨環中路。而環中路為寬度 80 公尺之道路,建國北路寬度僅有 30 公尺,但鑑定單位查估時,卻故意將面寬僅 30 米之建國北路畫設之寬度遠大於 80 米寬度之環中路,與現況不同,顯有瑕疵。而鑑價機構基於此錯誤之事實,竟將鄰近建國北路土地(九如段第 161 地號、191 地號、195 地號)估價為 37,900 元,高於本人面臨環中路土地之價格,明顯與一般通念上面臨較寬道路之土地價值高於面臨較窄道路之土地之原則相悖。</p> <p>6. 上開土地面臨環中路,鑑價機構查估之價格介於 33,600 元/m²~47,000 元/m²,而環中路另一側之土地,不論是在土地使用管制、交通運輸、自然條件、工商活動…皆與上開土地相同,但鑑價機構就本人所有面臨環中路之道路用地與環中路另一側之道路用地之查估價格卻不一,另一側之道路用地查估價格卻明顯高於上開土地,顯然鑑價機構對於價格之決定漫無準則。</p> <p>7. 綜上所述,上開土地查估價額明顯偏低,有諸多違法及瑕疵之情事,且貴府及鑑價機構就土地查估價格之方法未能公開透明,令人質疑估價之可信度,請貴府就本人上開土地勘估價格另為適法之決定,以符合土地徵收條例第 30 條:「被徵收之土地,應按照徵收當期之市價補償其地價。」之意旨。</p>	<p>償費查估作業,惟土地所有權人並未提出產權相關證明文件,且查估當時僅一位土地所有權人到場會同認章,故查估公司僅能依會同之土地所有權人名義製作建物補償費調查表。嗣後臺端提出異議並提供前揭地號土地無償借用契約書,惟契約書內容亦未敘明建物補償費權利歸屬,致無從釐清產權,請臺端提供產權證明文件或補償費協議書予本局,俾憑辦理後續補償費發放事宜,倘未提供相關證明文件,則本案未登記建物之補償對象將先以土地所有權人共同持有認列。</p> <p>5. 再查臺端陳述意見五、六,依「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案都市計畫,環中路二側為拓寬共 40 米之道路用地,故依其行政條件劃設為公共設施保留地地價區段,並依不動產估價技術規則規定,比較該公共設施保留地與毗鄰土地使用分區及使用強度差異,斟酌毗鄰土地平均價格推算其協議價購市價,由於環中路二側公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段條件上之差異,故環中路二側公共設施保留地協議價購市價亦有差異。</p>
2	<p>洪○中 洪○婷</p> <p>1. 辦理區段徵收公告,預定於何時以何方式公告,所有權人如何得知。</p>	<p>1. 依本案目前辦理進度,區段徵收計畫書預計於今年 8 月報送內政</p>

臺中市烏日九德地區區段徵收開發案第一次事業計畫公聽會紀錄
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

編號	提問人及發言內容		綜合回復
	2. 我方一開始即主張發給抵價地，貴府已否核定？ 3. 為方便貴府作業，嗣後任何通知我方之公文、資料均請寄台中市西區公館路 000 號。 4. 我倆之土地，重劃後僅剩 75 坪，我倆為姊妹關係，分配土地時，務請配置在一起。 5. 資料中有「TOD」不解其意？		部審核，預定公告時間為今年 10 至 11 月(以實際辦理時間為準)，將採公文郵寄方式通知本案範圍內所有權人。 2. 如臺端有意願申領抵價地，請於區段徵收公告日起 30 日內，以郵寄或親送方式向本府提出申請，經審查核可後將以書面通知，始具有申領抵價地之資格，並參與後續區段徵收抵價地分配作業。 3. 本府後續將依臺端所提供之地址，寄發本案相關通知及會議資料至臺端所填寫之地點。 4. 辦理抵價地分配作業時，如有土地合併分配意願，將來於辦理抵價地抽籤分配作業說明會後，本府將提供一定時間供所有權人辦理合併分配申請，屆時如有合併意願可於本府規定期限內提出申請。 5. 「T.O.D」意即「大眾運輸導向型發展」，本案位於捷運綠線周邊，故以 T.O.D 作為本案發展之願景目標。
3	林○隆	土地何時禁止移轉？	本案土地於區段徵收公告日起即禁止移轉，依本案目前辦理進度，區段徵收計畫書預計於今年 8 月報送內政部審核，預定公告時間為今年 10 至 11 月間(以實際辦理時間為準)。
4	王○詔	數個土地所有權人擬合併土地時，該於何時提出？	1. 辦理抵價地分配作業時，如有土地合併分配意願，將來於辦理抵價地抽籤分配作業說明會後，本府將提供一定時間供所有權人辦理合併分配申請，屆時如有合併意願可於本府規定期限內提出申請。 2. 如有合併分配意願或因權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，可採自行合併或由本

臺中市烏日九德地區區段徵收開發案第一次事業計畫公聽會紀錄
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

編號	提問人及發言內容		綜合回復
			府協調合併之方式，提供土地所有權人申請合併管道。
5	張○源	本人持有土地目前有工廠設施出租戶，區段徵收期間是否有租金補償措施以保護土地所有權人之權益。	本案所列補償係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」等相關規定辦理；目前除本案另訂安置計畫補償區內設有戶籍住戶房租補助費外，尚無相關規定補償土地出租工廠之租金。
6	曾○龍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上物補償費仍有疑問。 2. 本人土地緊臨徵收範圍邊界，希望辦理一併徵收。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上物補償皆依照「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」等相關規定辦理。 2. 依土地徵收條例第 8 條規定，有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內向該管直轄市或縣(市)政府申請一併徵收，逾期不予受理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。 (2) 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。 <p>故土地所有權人符合上開規定者，即可提出申請一併徵收，將另行評估是否符合要件，然一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，皆以現金補償之。</p>
7	賴○年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建請應在徵收範圍內規劃文化生態公園主題，引麻園頭溪及柳川水源。 2. 九德地區區段徵收，原地名九張犁，希望可設計具有原地名意象之地標。 3. 建國北路為高鐵入口意象，建構捷運硬體光廊，使本區成為嶄新富都市。 	本案區段徵收工程尚在辦理規劃設計委外發包階段，待遴選出規劃設計單位，進入實質設計階段時，臺端有關生態公園及在地入口意象之寶貴意見將納入後續設計考量。

九、會議結論：

- (一) 感謝各位所有權人撥冗出席本次事業計畫公聽會，土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，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。
- (二) 各位所有權人如對本府此次辦理事業計畫公聽會有意見需陳述時，請於 111 年 5 月 31 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) 本府目前已設置九德地區區段徵收專區網站 (<https://www.9-de.com.tw/>) 及 LINE 官方帳號，主動公開區段徵收相關訊息，歡迎民眾善加利用，以即時掌握最新資訊及下載資料。



- (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 63640(洪小姐)、63645(王小姐)

◆聯絡地址：臺中市西區三民路一段 158 號 6 樓

- 十一、散會：(第一場次)民國 111 年 5 月 21 日上午 11 時
(第二場次)民國 111 年 5 月 21 日下午 3 時