

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（含附件）

發文日期：中華民國113年6月20日

發文字號：府地區字第1130168073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：檢送本府召開「大湳森林公園區段徵收開發案公聽會」會議紀錄公告文1份，請張貼公告周知，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年5月24日府地區字第11301424282號開會通知單續辦。
- 二、依土地徵收條例施行細則第39條規定，公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告於區段徵收土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置；需用土地人並應於其網站張貼公告及以書面通知土地或土地改良物所有權人。請貴公所及貴里辦公處依前開規定協助將本公聽會會議紀錄張貼於公告處所或適當公共位置公告周知。
- 三、副本抄送本府秘書處，請協助張貼公告。

正本：桃園市八德區公所、本市八德區大華里辦公處、本市八德區大興里辦公處、本市八德區大愛里辦公處

副本：本府秘書處（含附件）

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行



檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 公告

發文日期：中華民國113年6月20日

發文字號：府地區字第11301680731號

附件：如主旨



主旨：公告「大湳森林公園區段徵收開發案公聽會」會議紀錄。

依據：土地徵收條例第38條及其施行細則第39條。

公告事項：

- 一、本府已於113年6月7日分2場次假桃園市八德社福館4樓演藝廳辦畢「大湳森林公園區段徵收開發案公聽會」。
- 二、本公聽會土地所有權人及利害關係人之陳述意見，已作成會議紀錄張貼於桃園市八德區公所、八德區大華里辦公處、八德區大興里辦公處、八德區大愛里辦公處及本府公告周知，並於本府地政局網站(<https://land.tycg.gov.tw/>)及大湳森林公園區段徵收開發案網站(<https://www.asia-survey.com.tw/tydana/index.php>)上張貼公告及書面通知各土地及土地改良物所有權人。

市長張善政



## 大湳森林公園區段徵收開發案公聽會 會議紀錄

### 一、開會時間：

113年6月7日(星期五)上午9時30分(第1場)、下午1時(第2場)

### 二、開會地點：桃園市八德社福館4樓演藝廳

### 三、主持人：本府地政局劉專門委員瑞德

紀錄：劉敏

### 四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

### 五、土地及土地改良物所有權人：詳如簽到簿(略)

### 六、說明事項：

本案位於「八德(大湳地區)都市計畫區」南側，開發範圍為都市計畫內之機關用地(機六)及兩側之農業用地，面積約15.57公頃。為配合原保一總隊大湳營區(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。

本案主要計畫經內政部都市計畫委員會111年11月22日第1023次會議審定，細部計畫經桃園市都市計畫委員會112年3月13日第77次會議審定。本府已於113年5月6日依土地徵收條例第11條規定先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地。因本案土地所有權人眾多，為使土地所有權人充分瞭解本開發計畫內容及區段徵收等作業程序，本府依土地徵收條例第38條規定辦理本次區段徵收公聽會，相關說明資料已併同開會通知單送予各權利關係人。

考量本案後續預計於113年10月徵收公告，徵收地價將依市價變動幅度調整徵收土地補償地價(八德區市價變動幅度為3.7%)，為確保同意協議價購土地所有權人權益，後續簽約時將改以113年原查估市價依變動幅度調整後每平方公尺單價加計600元作為協議價購金額；另後續地上物徵收時倘本府工務局發布之最新評點計值有所調整，亦將配合修正地上物徵收

金額。

各位鄉親對簡報或會議資料內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您說明及答復，會後如仍有疑問，請逕向本府地政局提出。

#### 七、簡報：(略)

#### 八、陳述意見及綜合回復一覽表

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復，倘屬個案性質意見，將逐案查處後函復。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
開發範圍	呂○利 (呂○杰代理)	1. 坐落大華段 553-1 地號上之圍牆為什麼沒有規劃進去。 2. 為何南營區未一併劃為機關用地辦理開發？	1. 本案範圍係以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為原則，同時考量周邊捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站與生活圈六號道路等重大交通建設，並納入兩側農業區透過都市計畫變更作業，重新規劃適當土地使用配置。有關大華段 553-1 地號辦理逕為分割，係因該土地屬於都市計畫住宅區土地範圍，與毗鄰機關用地分區不同而辦理，經確認該地號非屬區段徵收範圍；且所述營區圍牆係坐落於大華段 553-2 地號土地，後續倘對現況與地籍圖有不清楚情事，可向本府地政局洽詢。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
開發範圍			2. 另南營區為非都市土地，若以擴大都市計畫方式辦理開發，因面積大於 10 公頃，須依非都市土地相關程序變更，考量開發時程具急迫性，故本案並未將南營區納入。
	魏○弘	本次公聽會為何將機六範圍內部分土地剔除，與內政部都委會 111 年都市計畫審定結果不相符(陳情土地：大華段 650、651 地號)。	1. 本案係因大湳營區釋出活化為大湳森林公園，為取得私人之公共設施保留地，併同周邊農業區進行整體開發，在不妨礙整體開發計畫之前提下，考量公園已闢建完成，西側邊界部分土地範圍確無闢建為公園之必要與可行性，且地上亦有區外住宅區越界建築占用情形，在為避免拆遷及確無徵收之必要性下，故經研議剔除於區段徵收範圍。 2. 本案刻正辦理都市計畫內容變更程序，後續徵收作業將俟審定內容確定後辦理。
區段徵收作業	呂○達	地上物補償金額可否參加配地。	1. 按土地徵收條例第 39 條第 1 項規定，徵收土地時應補償地價，土地所有權人亦得申領抵價地，地上物則僅得以現金補償。 2. 抵價地權利價值係依土地徵收條例施行細則第 50 條公式規定計算，主要與
	黃○元、黃○蓉、黃○茹、林○琴	日後配回土地時，我方黃○源、黃○蓉、黃○茹、林○琴 4 人要求合併分配，以 4 人總面積作為計算基礎。	
	呂○賢	1. 抽籤若是合併，是所有人都可以抽還是派代表抽？	

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
區段徵收作業		2. 是否已決定最小分配面積。	<p>全區抵價地面積、區段徵收前後總地價以及個人補償地價等因素相關。</p> <p>3. 土地徵收補償費係以徵收當時依土地徵收補償市價查估辦法並經本府地價及標準地價評議委員會審議通過之市價作為辦理徵收土地補償及區段徵收抵價地分配之依據，非採公告土地現值計算。</p> <p>4. 有關抵價地分配作業，後續本府將訂定抽籤及配地作業要點，並邀集中領抵價地之土地所有權人召開說明會，就抽籤及配地流程及注意事項、合併分配申請時限與方式、協調合併機制、各街廓最小分配權利價值及本案土地使用分區管制等內容進行說明。倘有合併申請配地需求，應由全體土地所有權人共同推舉 1 人為代表人參與抽籤及選配土地作業。</p> <p>5. 後續將依土地徵收條例施行細則第 54 條規定及參酌桃園市畸零地使用自治條例、擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)細部計畫土地使用</p>
	賴○翔	土地所有權人申請領取抵價地，其權利價值是如何計算？是依據土地公告現值還是按個別土地市價來計算？	



問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
			分區管制要點及都市設計準則等相關規定，並考量開發目的及各街廓分配作業需要，按各分配街廓之條件差異分別訂定最小分配面積。
協議價購市價	呂○賢	<p>參酌桃園市政府 113 年 5 月 16 日府地區字第 1130134082 號函協議價購會議紀錄之「大湳森林公園區段徵收開發案市價查估作業說明」(含圖 2 頁)，有關區段號 P010-00 機關用地東側農業區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 比準地價格遠低於被徵收範圍內大興段近三年交易區間下限，過於偏低。經查內政部實價登錄近年(10906-11305)本區段號內(大興段)都市計畫內農地實價登錄價格區間，落於每坪 13 萬至 16.5 萬間。</li> <li>2. 有關本區段號之非關交通建設所必須者以外之徵收，並非國家公共事業所必需，陳請內政部及桃園市政府，依土地徵收補償市價查估辦法第 26 條，辦理一併徵收，將本區段非屬公共設施保留地，徵收後其土地使用性質與原被徵收土地不同者：參照司法院釋字 732 號令意旨，以所屬地價區段比準地市</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本案協議價購市價查估作業，係依「不動產估價技術規則」之規定，並參酌「土地徵收補償市價查估辦法」進行作業。</li> <li>2. 本案 P010-00 農業區地價區段之地價，係依查估辦法第 20 條規定就該地價區段範圍內選擇具代表性之土地作為比準地後，並依技術規則第 12 條規定選取使用分區相同且性質相當之 3 件農業區適當案例，並經分析、調整情況、期日、區域因素及個別因素等 30 餘項影響價格因素後，推估該比準地市價。其餘各宗地市價則參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素與比準地差異程度調整估計之。</li> <li>3. 另有關大興段近 3 年買賣交易價格區間高於查估成果之情形，係因土地開發期間區段徵收範圍內之土地交易價格非屬正常價格</li> </ol>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
協議 價購 市價		<p>價進行個別因素修正或個案查估。</p> <p>3. 請提供大興段 751 及 79 地號等 2 筆土地價格推估過程。</p>	<p>之範疇，除受到土地徵收補償市價查估辦法第 7 條規定之期待、人為哄抬因素外，亦有第 13 款其他事項「整體開發土地整合」因素所影響，而上述所影響價格之情況無法有效掌握及量化調整，故本案不予採用。</p>
其他	呂○嬋	<p>1. 有關附錄所提所有權狀應檢附為正本或影本，是否為最新版本才有效？</p> <p>2. 有關現住地址與土地所有權狀上所載住址不符時，相關需檢附資料部分，請再詳細說明之。</p>	<p>1. 後續所有權人欲申請發給抵價地，需檢附原持有之土地所有權狀正本，無需申請換發為最新所有權狀。</p> <p>2. 所有權人可填寫住址變更申請資料予本府，本府後續通知將併同寄發該通訊住址；另倘登記名義人之住址變更，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本，向地政事務所申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。</p>
	阮○荷	<p>房租補助是否要申請？申請時間？</p>	<p>依本案拆遷地上物補助救濟原則，房租補助費係以範圍內被拆遷之建築改良物所有權人或其配偶、直系血親、二親等之親屬於區段徵收公告前六個月，於該建築改良物設有戶籍，且至區段徵收公告時仍設籍於該處，並有居</p>

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	綜合回復
其他			住事實者為發放對象，每一建築改良物得發給 1 份房租補助費，故臺端無需再另外提出申請，後續將於公告拆遷期限內騰空點交完竣後發給。
	周○祥	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三本 CEO(指玄街)公司移轉時有設地上權(地號:八德大興段 0041-0000)(40 筆),是否由所有權人自行一起(40 筆)處理或可單筆自行處理,又桃園市政府是否可協助處理。</li> <li>2. 土地分割(持分切割)是否由地政局統一處理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大興段 41 地號土地部分位於本開發案邊界,現階段倘有意願與本府協議價購,需由所有權人先洽地政機關申請土地複丈及標示變更登記作業後辦理他項權利塗銷登記作業。</li> <li>2. 另本案區段徵收計畫經內政部核准後,本府將一併辦理邊界分割作業,不動產役權人倘未能於協議價購階段達成協議,亦可於徵收公告後就徵收範圍內土地辦理他項權利塗銷作業。</li> </ol>
	呂○賢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依協議價購開會通知單(113 年 4 月 25 日府地區字第 1130109943 號)第 2 頁第四點即已提及如未達成協議者將依土地徵收條例辦理區段徵收(其他方式),市政府承辦單位卻未依內政部台內地字第 1100260007 號令之規定,申請土地徵收注意事項第八條第(十二)項第 1 款協議價通知應載明事項(4),協議取得之說明資料(含</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於都市計畫階段即規劃以區段徵收整體開發,又徵收前置作業應先與所有權人協議價購或其他方式取得,並不包含區段徵收,協議價購相關資料前已於 113 年 4 月 25 日開會通知單及 5 月 16 日會議紀錄寄送所有權人在案,後續本府將依申請土地徵收注意事項第八條第(十二)項規定將過程記載於徵收計畫書。</li> </ol>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
其他		<p>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料或委由不動產估價師查估之市價參考資訊)，於寄發協議通知同時載明前述規定應提供之相關資訊。在協議通知未依規定提供完整資訊，使民眾在資訊不對稱情況下，無法充分陳述意見及判斷，已不符實質正當行政程序，且由會議紀錄顯示多位民眾已表示對收購價格有所疑慮，再加以資訊未即時公開透明，恐將造成重大爭議，實有進行聽證程序之必要。</p> <p>2. 本案以交通建設配合公園綠地規劃為由，夾帶土地開發案，報請徵收非交通事業所必需之私有土地，與憲法第十五條人民財產權應予保障及第二十三條之比例原則之意旨有違。參照司法院釋字第 732 號解釋令，(一)憲法第十五條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，…。徵收人民土地除應對土地所有權人依法</p>	<p>2. 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，同時參酌土地徵收補償市價查估辦法規定之市價查估結果，經本府綜合考量後以市價每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格，本府並已於寄送開會通知單時提供協議取得之說明資料與各土地所有權人個人之市價查估成果。惟針對應以隱匿個資方式提供各所有權人查估結果一節，因協議價購作業係本府與各所有權人雙方合意之買賣行為，為兼顧交易安全及個人資料隱私原則下，該協議價格資訊仍僅提供予各所有權人參考，尚無所稱規避或違反行政程序法或政府資訊公開法之情形。</p> <p>3. 本府於協議價購會議當日，安排不動產估價師面對面說明市價查估作業過程，會後就提問及答復內容彙整會議紀錄，並檢附市價查估作業說明資料與載明地價區段劃設結果及比準地價格資訊，</p>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
其他		<p>給予合理及迅速之補償外，自應符合公用或其他公益目的之必要，始無違於憲法第二十三條之規定。</p> <p>3. 然就徵收土地之範圍言，土地法第二百零八條第二款規定：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限。……二、交通事業。……」故其徵收除應為興辦該第二百零八條所規定之事業外，其徵收土地之範圍，並應確為興辦該事業所必須。</p> <p>4. 然國家為利用土地資源、促進地區發展並利建設經費之取得等目的，依法報請徵收交通事業所必須者以外之毗鄰地區土地(下簡稱非交通事業所必須之土地)，將使土地資源之利益重新分配或移轉予國家或其他私人享有，造成原土地所有權人遭受土地損失之特別犧牲，另為達利用土地資源、促進地區發展並利建設經費之取得等目的，非不得以適當優惠方式與土地所有權人進行聯合或共同開發、以市地重劃之方式使原土地所有</p>	<p>於 113 年 5 月 16 日寄發予各所有權人，爰本次協議價購作業程序尚符合行政程序法規定，並無恣意濫權之情形。</p> <p>4. 本開發案係為取得大湳森林公園所需用地，並配合周遭交通建設，納入兩側農業區透過都市計畫變更重新規劃適當土地使用配置，爰依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定辦理，與大法官釋字第 732 號大眾捷運系統聯合開發性質不同。且本案已於 110 年 12 月 29 日向內政部土地徵收審議小組完成公益性及必要性報告；都市計畫於 111 年 11 月 22 日審定主要計畫，112 年 3 月 13 日審定細部計畫；開發範圍及抵價地比例(40%)亦已於 112 年 7 月 20 日經內政部核准在案，故本開發案範圍及興辦事業內容業經中央主管機關核定且確有其公益性、必要性及適法性。</p> <p>5. 本府於報核區段徵收計畫書階段將一併陳報內政部敘明陳述人表達列席之意願。</p>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回復
其他		<p>權人於土地重新整理後仍分配土地、以區段徵收使原土地所有權人取回與原土地同價值之土地、或以其他適當且對土地所有權侵害較小之方式達成。</p> <p>5. 本陳述人依法請求列席本案內政部土地徵收審議小組會議以陳述意見。</p>	

## 九、 會議結論

- (一) 謝謝各位鄉親參加本次辦理之區段徵收公聽會，今天大家所提出之陳述意見，已由列席單位現場答復，將作成會議紀錄公告周知，並於本府地政局及本案專區網站上張貼公告及書面通知各土地、土地改良物所有權人及利害關係人。
- (二) 各位所有權人如對本府辦理大湳森林公園區段徵收有陳述意見需求，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) 倘各位所有權人仍有意願參與協議價購作業，亦請於 113 年 6 月 20 日前向本府提出。

## 十、 散會時間

113 年 6 月 7 日 (星期五) 上午 12 時 (第 1 場)、下午 3 時 30 分 (第 2 場)。