

八、報告案件：

第 1 案：為苗栗大埔土地徵收案4戶自救會成員希望原地保留提會報告案。

說 明：

- 一、苗栗大埔土地徵收案 4 戶自救會成員希望原地保留之訴求，依據 99 年 9 年 2 月協商共識結論，彭秀春女士位於計畫道路截角範圍內之建物，如經充分考量無法保留，為彌補彭女士的損失，苗栗縣政府允諾將以成本價格讓售一塊最小建築面積的土地給彭女士重建房屋。朱樹先生位於計畫道路範圍之建物，如經充分考量無法保留，則依法給予補償。柯成福先生要求保留其所有建築物的意見，如果可以協調取得另一屋主之同意，縣府將會專案簽報協處。黃福記先生陳情將他的農地原地保留或保留於房屋後方的意見，因為與農地集中規劃讓售的協議不符，而無法採納。
- 二、依據行政院吳前院長 100 年 7 月 13 日接見民間團體聽取農地保護及土地徵收建議裁示事項，請內政部再安排都委會的委員至現地會勘，並請加邀徐世榮教授及詹順貴律師參加，提出可行的處理建議。案經內政部營建署 100 年 8 月 2 日、9 月 27 日、11 月 15 日、101 年 3 月 27 日赴現場勘查及開會研商獲致結論略以：「本案苗栗大埔土地徵收案 4 戶自救會成員希望原地保留之訴求，經多次召開會議研商，在公共利益、維護民眾權益及現行法令下，提出下列處理建議，後續將提請內政部都委會報告取得共識及報請行政院核示確定後，再函請苗栗縣政府據以執行。．．．」，依上開會議結論特提會報告。

決 定：洽悉，並同意依內政部營建署101年3月27日會議結論（如附錄）辦理。

附錄 內政部營建署101年3月27日召開研商苗栗大埔土地徵收案4戶自救會成員希望原地保留第4次會議結論

本案苗栗大埔土地徵收案4戶自救會成員希望原地保留之訴求，經多次召開會議研商，在公共利益、維護民眾權益及現行法令下，提出下列處理建議，後續將提請內政部都委會報告取得共識及報請行政院核示確定後，再函請苗栗縣政府據以執行。

一、朱樹先生及彭秀春女士房屋原地保留之訴求：

因朱樹先生及彭秀春女士所有之部分房屋，位於計畫道路上，基於都市計畫合理性及都市長遠發展，建議維持該都市計畫道路用地。對於房屋原地保留之訴求，雖然其他區段徵收範圍內地主會質疑其公平性，亦可能有其他類似案例要求比照辦理，惟基於 1. 詹律師順貴表示本案土地位於公義路旁，業經 2 次以上徵收。2. 與會代表提出其他道路用地開闢亦有俟日後建物改建時，再自行拆除建物留設道路之情形。3. 貫徹行政院吳前院長 99 年 8 月 17 日會見苗栗縣大埔農地農戶代表會議研商結論（區段徵收範圍內之原土地所有權人，未於法定期限內完成申領抵價地者，其所有之原建物及基地同意原位置保留，基地部分辦理專案讓售）（如附件一）等理由，有關朱樹先生及彭秀春女士位於道路用地上之原有合法房屋，建議暫時原位置保留，在未依計畫道路開闢前，請苗栗縣政府設置相關安全設施或交通管制措施，以維行車安全。

二、柯成福先生要求保留其建築物的意見：

- (一) 依前開行政院吳前院長 99 年 8 月 17 日研商結論，該建物所座落之土地得否改以劃設零星農業區，報請行政院同意專案讓售方式處理（非屬依土地徵收條例第 47 條規定申請既成建築物基地原位置保留分配土地之情形），以保留柯成福先生所有之一半建物乙節，經苗栗縣政府考量正當性、公平性、合理性及符合絕大多數申領抵價地地主權益原則，以 101 年 2 月 13 日府商都字第 1010027177 號函（如附件二）表示不宜採行。
- (二) 柯成福先生已完成申領抵價地，該建物所在土地現行都市計畫為住宅區，係屬區段徵收範圍內建物原位置保留問題，因柯成福先生僅有一半建物所有權，未取得另一半建物所有權人郭淑莉小姐之同意，建築改良物須部分拆除，致該建築改良物有安全之虞，依「苗栗縣竹科竹南基地周邊地區區段徵收申請既成建築物基地原位置保留分配土地審查作業規定」第 6 點規定（如附件三），不得核准按原位置保留分配土地。如果柯成福先生確實無法取得另一半建物所有權人郭淑莉小姐之同意，建請依法領取抵價地及地上物拆遷補償費。

三、黃福記先生陳情將他的農地原地保留或保留於房屋後方的意見：

- (一) 因為與前開行政院吳前院長 99 年 8 月 17 日會見苗栗縣大埔農地農戶代表會議研商結論（未於法定期限內完成申領抵價地原土地所有權人之農地，於區段徵收範圍內集中劃設農用土地）不符，且個別農戶希望所有農地與建物原地一起保留之議題，目前無法提出可適用於其他

類似案例之通案性處理原則，而無法採納，建請黃福記先生儘速提出申請，確定專案讓售農業區土地位置，以保障其權益。

(二) 至於黃福記先生所有現行零星農業區再酌予增加面積，將其土地形狀調整為較方整，讓土地較好利用乙節，請縣府研提具體變更內容，儘速依都市計畫法定程序辦理變更。

行政院秘書處 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳 真：02-33566920

台北市文山區指南路2段64號

受文者：徐世榮教授

發文日期：中華民國99年8月23日

發文字號：院臺建字第0990102255號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

表

主旨：函送99年8月17日院長會見苗栗縣大埔農地農戶代表會議紀錄1份，請查照辦理。

正本：內政部、苗栗縣政府

副本：徐世榮教授、詹順貴律師、陳文彬先生、葉秀桃女士、陳輝成先生、本院新聞局、本院農業委員會、內政部營建署、內政部地政司（均含附件）

訂

行政院秘書處

緣

院長會見苗栗縣大埔農地農戶代表會議紀錄

一、時間：99年8月17日（星期二）上午10時30分

二、地點：本院第1接待室

三、主持人：院長

紀錄：黃文祥

四、出列席單位及人員：（如后附名單）

五、研商結論：

（一）區段徵收範圍內之原土地所有權人，未於法定期限內完成申領抵償地者，其所有之建物及基地同意原位置保留，基地部分辦理專案讓售。

（二）未於法定期限內完成申領抵償地原土地所有權人之農地，於區段徵收範圍內集中劃設農用土地，按其徵收前原有農地面積，採專案讓售方式辦理，並由苗栗縣政府協助施設農水路系統，以利其耕作。

六、散會。（上午11時40分）

院長99年8月17日上午10時30分會見苗栗縣大埔農地農戶代表之出席人員名單：

一、陳情人員：

徐世榮教授、詹順貴律師、陳文彬先生、葉秀桃女士、
陳輝成先生

二、政府機關：

本院：林秘書長中森、第3組黃組長志聰、吳副組長政
昌、黃參議文祥

內政部：江部長宜樺、營建署葉署長世文、地政司蕭司
長輔導、營建署都計組陳組長興隆、廖副組長
耀東

本院農委會：王副主任委員政騰

本院新聞局：江局長啟臣、國內新聞處吳處長秋美

苗栗縣政府：劉縣長政鴻、工策會李總幹事京勳、地政
處邱處長宏宗、陳水生科長、工商處黃副
處長智群、吳科長俊賢

檔 號：
保存年限：

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號
承辦人：洪春誠
電話：037-559906
電子信箱：nunama@ems.miaoli.gov.tw



受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國101年2月13日
發文字號：府商都字第1010027177號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴署函請補充有關「續商苗栗大埔土地徵收案4戶自救會成員希望原地保留會議」第3次會議紀錄之相關資料，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴署101年1月18日營署都字第1010003230號函。
- 二、旨揭會議結論（一），本府認以：
 - (一)依據本案核定之都市計畫圖說，朱樹先生及彭秀春女士之房舍嗣後仍需拆除以利仁愛路拓寬工程施作，俾以符合工程驗收事項。
 - (二)惟倘經報請 貴部同意通過，嗣後不影響仁愛路拓寬工程施作，又符合工程驗收之情況之下，涉及工程施作部分，將配合辦理。
 - (三)另有關「貴府如同意依照辦理，請正式行文敘明」乙節，本府前已於101年1月11日以府商都字第1010008386號函送在案（諒達）。

三、有關會議結論（二）本府認以，柯成福先生原有建物所座落之土地得否改以劃設零星農業區，報請行政院同意專案

101. 2. 14

電子公文

第1頁，共3頁

101-0008918



讓售方式處理，以保留柯君所有之一半建物，經本府評析後，基於下列理由，似不宜採行：

- (一)社會大眾層面：本區徵案公共工程正如火如荼日夜趕工中，預計於本(101)年6月基礎工程（如：初步路型）完成後，進行抵價地抽籤配地作業。惟多數申領抵價地地主仍不滿工期延誤，屢屢來電斥責咆哮，除要求本府加發房租補助費及賠償利益損失外，並揚言要群起至總統府前示威抗議。倘柯君土地採劃設零星農業區，報請行政院同意專案讓售方式處理，勢必影響後續抵價地抽籤分配作業期程，且可能於都市計畫再個變案公開展覽期間引發大規模抗爭事件，對廣泛社會大眾而言，似非公平合理。
- (二)正當性層面：本府原規劃農業區辦理專案讓售對象，係以原表達堅持務農，並向高等行政法院提起行政訴訟之土地地主及其持有土地範圍，並依行政院99年8月17日指示「…未於法定期限內完成申領抵價地者，其所有之原建物及基地同意原位置保留，基地部分辦理專案讓售。」，故柯君既已完成抵價地申領，即不符行政院前揭政策指示及處理原則，若另再劃設零星農業區報請行政院核准專案讓售土地，正當性似有不足。
- (三)政府層面：有關大埔自救會訴求，從中央到地方政府無不竭盡所能法在法令許可範圍內給予最高規格的協助，至誠至信對每位自救會成員所求妥善處理。惟柯君既已完成抵價地申領且未符行政院政策指示及處理原則，理應按相關規定參加抵價地抽籤分配，始符合依法行政原則



。倘依柯君所提議易引發圖利特定對象之爭議，嚴重影響政府形象及公信力，並導致本案更趨不確定性及社會大眾誤解。

(四)綜上，基於正當性、公平性、合理性及符合絕大多數申請抵價地地主權益原則，本府仍建請不宜違反上開行政院政策指示及處理原則，並聚焦在翹首期盼抵價地抽籤配地的民眾，以免執行標準不一，引起社會各界關注及討論。

正本：內政部營建署

副本：本府地政處地權科、本府工商發展處產業發展科、本府工商發展處都市計畫科、
本府工商發展處都市計畫科長

2012-02-13
15:32:54

附件三 苗栗縣竹科竹南基地周邊地區區段徵收申請既成建築物基地原位置保留分配土地審查作業規定

苗栗縣竹科竹南基地周邊地區區段徵收申請既成建築物基地原位置保留分配土地審查作業規定

97年12月22日府地權字第0970197104號函下達生效

一、苗栗縣政府（以下簡稱本府）為辦理苗栗縣竹科竹南基地周邊地區區段徵收案（以下簡稱本案）內申請既成建築物基地，按原位置保留分配土地審核事宜，特依土地徵收條例第四十七條及區段徵收實施辦法第十八條規定，訂定本作業規定。

二、申請既成建築物基地原位置保留分配土地，應由土地及建築物所有權人於區段徵收公告期間，以書面向本府提出申請。本府收件後，即依審查表（如附件）會同本府建管、都計及工程等相關權責單位辦理審核，並將審核結果以書面通知申請人。

三、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改良物，符合下列各款條件之一者，且既成建築物座落之基地已提出申領發給抵價地者，得申請既成建築物基地按原位置保留分配土地：

- (一)依建築法領有使用執照（建築執照）之建築物。
- (二)依法完成建築物所有權第一次登記之建築物。
- (三)實施建築管理前興建完成之建築物。
- (四)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。

提供原位置保留分配土地之建物基地所有權人，其於區段徵收範圍內申請領回抵價地之面積合計不得小於該建物合法部分之投影面積。但得由其他土地所有人於本案範圍內經核定發給抵價地之土地補足差額面積後分配之。

前項建物合法部分，不包含位於公共設施用地範圍內必須拆除部分。

四、原位置保留分配土地面積之核定基準，以該既成建築物合法部分投影面積（建築物之滴水線）除以區段徵收後該土地之使用分區建蔽率計算之。但不得大於前述建築物之投影面積之百分之三百（含依建蔽率合法保留之基地面積）。

保留分配土地礙於建築物現況、街廓分配線之劃設或剩餘可分配土

地之留設，得酌予調整原位置分配土地之面積，並送苗栗縣區段徵收委員會審議之不受前項但書之限制。惟核定保留建築基地面積應以為滿足上述條件所增配面積為限，且不得逾建築物之投影面積之百分之四百。

五、申請既成建築物基地原位置保留分配之基地所有權人，經本府核定發給抵價地者，應以其應領抵價地之權利價值優先分配該建築物原位置保留土地為限，並依下列規定計算之：

- (一)原位置保留基地所有權人應領抵價地之權利價值總額小於核定保留建築基地面積實際分配所需權利價值時，應由該基地所有權人依本府規定期限完成繳納差額地價。
- (二)原位置保留基地所有權人應領抵價地之權利價值總額小於核定保留建築基地面積實際分配所需權利價值時，得於本府通知期限內以本案範圍內其他土地所有權人經核定發給抵價地之權利價值抵付應繳納差額地價。仍有不足者，則由該基地所有權人依本府規定期限完成繳納差額地價。
- (三)原位置保留基地所有權人應領抵價地之權利價值總額大於核定保留建築基地面積實際分配所需權利價值時，剩餘之權利價值不得集中於原位置保留分配土地以增加保留分配面積，仍應依規定參加抵價地抽籤分配作業。

六、有下列情形之一者，不得核准按原位置保留分配土地：

- (一)位於公共設施用地範圍。
- (二)妨礙抵價地分配。
- (三)依第四點第一項計算之保留面積，未達區段徵收後該街廓土地使用分區管制之最小建築面積。
- (四)有影響區段徵收工程之虞。
- (五)建築改良物須部分拆除或因其一側以上建築改良物須拆除，致該建築改良物有安全之虞。
- (六)使用現況不符合都市計畫土地使用分區管制規定。
- (七)其他有具體事實足已認定有妨礙區段徵收計畫或都市計畫事業進行之虞。

- 七、經核准原位置保留分配土地者，其實際分配土地之面積，應以土地分配公告確定之面積為準。
- 八、經核准原位置保留分配土地者，原土地及建築改良物所有權人應全力配合區段徵收作業之進行，對於因工程施作所造成之不便，有忍受之義務。如因原建築物之高程與施工毗鄰土地或道路高程不一致造成之問題，應由既成建築物所有權人自行負責解決。
申請既成建築物原位置分配土地者，在區段徵收期間所生之各項租稅或費用，由原土地及建築改良物所有權人自行負擔，不得要求任何補助。
- 九、經核准原位置保留分配土地者，得於本府召開抵價地分配作業說明會前申請撤回，並由本府就資金調度及區段徵收實際作業情形核處之。其經本府同意者，建築改良物由申請人自行拆除，除自動拆遷獎勵金不予發給外，其餘依徵收公告當時之補償標準及內容發給之。經核定原位置保留分配土地者，應依本府規定期限內完成繳納差額地價，否則本府得依法辦理強制執行。
- 十、申請案件特殊或有其他未規範事宜時，得提送苗栗縣區段徵收委員會審議。

九、散會：中午12時50分。