

(內政部印)



內政部 105 年 11 月 日台內地字第 105/709/600 號函核准徵收

臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線（第一期工程）LG01 站站體工程用地徵收土地地上權計畫書

(需用土地人印)



(需用土地人名稱)

臺北市政府

徵收地上權計畫書

需用土地人臺北市政府為興辦「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線(第一期工程)LG01 站站體工程」用地需要，擬徵收坐落臺北市中正區南海段四小段 6-4 地號土地之地上權，面積 0.0029554 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 14 份，請准予照案徵收。

此請
內政部

一、徵收地上權原因

為興辦「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線(第一期工程)LG01 站站體工程」必需使用本案土地之部分空間範圍。

二、徵收地上權所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落臺北市中正區南海段四小段 6-4 地號土地之地上權，面積 0.0029554 公頃。使用空間自地面下 1 公尺至 50 公尺間之範圍，詳如徵收地上權清冊(附件八)與徵收地上權圖說(附件十三)。

(二)本案勘選徵收地上權之用地範圍已準用徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形。本計畫係因應臺北都會區未來發展需求，建置捷運系統萬大-中和-樹林線(第一期工程)滿足萬華、中和、土城地區各精華地帶間旅運需求，與捷運紅線(淡水信義線)、綠線(松山新店線)、環狀線銜接轉乘，成為臺北都會區捷運系統之一環，擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益。本案所徵收土地地上權範圍，係位於臺北市中正區羅斯福路與南海路口起，沿南海路至南海路與南昌路口之道路用地，即原土地已做道路使用並未增加其負擔，復選用影響土地所有權人損失最小之方案，故本計畫用地勘選範圍實已審慎考量其適當性及必要性。另依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」第 12 條規定使用大眾捷運法第 18 條供公共使用內之公有土地(含河川、溝渠、涵洞、堤防、道路、公園及其他公共使用之土地)無需辦理分割，故無法估算公地之筆數及面積。

(三)徵收地上權範圍內無特定農業區農牧用地。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一)興辦事業種類：交通事業。



(二) 興辦事業法令依據：

1. 依據土地徵收條例第3條第2款、第57條第1項規定。
2. 大眾捷運法第19條第2項及大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第8條第1項規定。

(三) 奉准興辦事業文件：

本計畫係依大眾捷運法相關規定辦理計畫之推動與報核，本府98年12月4日將「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫」函報交通部核轉行政院，並奉行政院99年2月12日院臺交字第0990092595號函核定，且「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫案第一期工程(財務計畫)報告書修正」，經行政院103年9月23日院臺交字第1030054370號函核定在案(如附件一)。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地之地上權合理關連理由：

臺北市萬華區萬大路與新北市中和區連城路、土城區金城路地區沿線廊帶發展密集，運輸需求量大，連外橋樑如華中橋等已呈現交通壅塞，現有捷運系統仍有服務不及之處，捷運系統萬大-中和-樹林線(第一期工程)之興建將滿足萬華、中和、土城地區各精華地帶間旅運需求，並與捷運紅線(淡水信義線)、綠線(松山新店線)、環狀線銜接轉乘，成為臺北都會區捷運系統之一環，擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益，進而提升整體都會區交通運輸效能、吸引私人運具使用者轉乘，紓解臺北市各行政區域間運輸走廊交通壓力。

(二) 預計徵收私有土地之地上權已達必要最小限度範圍理由：

本案地下穿越路線段車站站體，因使用地面下方部分空間範圍，地面上仍維持道路使用，故由臺北市政府就捷運工程使用範圍依大眾捷運法第19條、大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第8條及土地徵收條例第57條等相關規定辦理協議設定或徵收地上權，並以事業所需用地範圍為限，已達最小限度範圍。捷運係為成就公共運輸，在原有道路上再興闢公共設施，對原地主並無妨害或加重損害，而經設定或徵收地上權後，土地所有權人仍保有所有權，且所剩餘之權值，仍可自由處分，並不影響其權益。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程之研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」已奉行政院99年2月12日院臺交字第0990092595號函核定。場站用地都市計畫變更經臺北市政府104年9月16日發布實施「配

合臺北市捷運萬大—中和—樹林線工程變更沿線土地為交通用地及捷運開發區(LG01 站)主要計畫案」。此外，捷運系統萬大—中和—樹林線(第一期工程)臺北市轄 LG02 站已進行施工，路線已無法變更，無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

捷運系統萬大—中和—樹林線(第一期工程)LG01 站站體工程係設置於道路用地下方部分空間範圍，該用地係屬公共設施保留地，如本府未取得地上權前，土地所有權人得以下列方式辦理如以 1. 捐贈、2. 公私有土地交換(以地易地)、3. 租用、4. 聯合開發，經研析理由如下：

1. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，捷運局樂觀其成，並願意配合協助完成相關手續。
2. 公私有土地交換：「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」雖訂有以地易地之規定，惟臺北市自 95 年以來查無適合供交換之公有非公用土地，且經臺北市議會質詢土地交換造成有心人士低價蒐購公共設施保留地，造成社會不良觀感，要求臺北市政府暫停土地交換作業，臺北市政府自 95 年起即未辦理交換作業，並於 105 年 3 月 29 日以府授地用字第 10530696200 號函示「臺北市政府各機關辦理都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換所有權移轉登記之作業程序」停止適用。
3. 租用：本計畫工程係屬公共工程建設為長久使用性質，故不適合短期租用。
4. 聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，雖目前相關法令制度可適用於大眾捷運系統，但本案土地面積過小，涉及技術問題與開發效益有限，仍不可行。

以上 4 種其他取得方式經研析皆為不可行，本工程所需土地原為私有既成道路，設定地上權後所剩餘之權值，土地所有權人仍可自由處分，並可依都市計畫法及容積移轉實施辦法等相關法令進行容積移轉交易後，將土地捐贈登記為臺北市政府所有。是以本工程計畫除以設定地上權方式辦理外，經評估無其他取得方式，因與土地所有權人協議設定地上權不成，爰報請徵收地上權。

(五) 其他評估必要性理由：

捷運系統萬大—中和—樹林線第一期工程完成後台北都會區內捷運長度可達到 156 公里，捷運車站達到 136 個以上水準，都會區人口充分享受到捷運帶來之便利，而其所帶來的不僅止於交通之便捷，更代表城市的發展，提供市民高效率之生活型態與產業環境。另一方面，也期藉由捷運帶動周邊區域各項產業發展，打造成為一個極具高度發展潛力、宜居宜行的國際型都會城市，達到生態與經濟永續共榮之目標。

五、公益性及必要性評估報告

(一)社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本計畫使用 1 筆土地地上權範圍，面積共約 29,554 平方公尺，現況為尚未徵收之私有既成道路用地，地面上無建物並供民眾通行使用，未影響民眾居住空間，因此對人口、年齡結構無影響。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程建設完成後，將提升居民通行之便利性，提高居民就業、就學、觀光及醫療等生活交通需求之便利性。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：本計畫使用土地地上權範圍，現況為尚未徵收之私有既成道路用地，現況無建築物，無弱勢族群居住，故對其生活型態無影響。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程完工通車後，捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，能有效改善空氣品質，有益於周圍居民之生理健康。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收之影響：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程之建設可提高沿線土地、房屋經濟產值，促進經濟活動，進而增加地方稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全之影響：本計畫使用未徵收之私有既成道路用地，無使用農牧用地，未對糧食安全產生影響。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程沿線重要車站將配合本計畫辦理土地開發，帶動車站週邊商業及住宅用地開發，增加就業機會，對於地區人口就業應有正面助益。
4. 徵收費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形：本計畫用地徵收地上權補償費為新臺幣 2,435 萬 2,496 元整，已由臺北市政府捷運工程局編列於 105 年度臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線（第一期工程）特別預算建設經費辦理（詳附件十二），後續將依計畫覈實使用。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本計畫使用未徵收之私有既成道路用地，並無使用農林漁牧用地，周邊亦多屬既有商業區及住宅區，故不影響相關產業鏈。
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程路線段徵收標的原皆做道路使用，徵收後亦維持原道路功能，未對土地利用完整性產生影響。

(三)文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：本計畫係使用市區道路用地，且捷運系

統萬大-中和-樹林線第一期工程除機廠用地外，其他各站皆穿梭於既有之都市中，城鎮風貌特色並不鮮明，因此萬大-中和-樹林線第一期工程之建設，有促進老舊城鎮市容更新改造及低度發展區之開發，更有助臺北市容更新改造。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：經臺北市政府文化局 105 年 8 月 9 日北市文化文資字第 10533519200 號函復，計畫範圍內無建物，非屬本市已公告之古蹟、歷史建築、暫定古蹟、列冊追蹤建物或古蹟保存區，故不致造成對文化古蹟之改變。(詳附件十)
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：捷運建設使交通便利性提升，提供居民額外的綠色運具選擇，且因捷運建設所帶來之人潮及商機，可提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，促進鄰近住宅區開發整理，提升居住品質。
4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程路線段範圍內並無生態保護區，對於生態環境並無影響，而捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，有助於改善生物棲息環境。
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

- (1) 提高民眾使用大眾運輸之意願，縮短旅運時間及增加交通便利性，提升居民生活品質。
- (2) 提高土地利用價值，創造土地增值空間。
- (3) 社會整體之影響：銜接臺北捷運綠線、紅線、環狀線等，及公車接駁，提供旅客轉乘便利及舒適服務。帶動地方政府及民間加速都市更新計畫之進行，對社會整體環境改善有正面效益，並節省整體旅行空間。

(四)永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程之建設，有助於大臺北地區捷運網絡之聯繫，並可提升居民交通便利性，以達成國家永續發展之交通發展政策，增加國民生活便利性，促進產業及觀光發展。
2. 永續指標：捷運建設完成後，可提升大眾運輸服務水準，降低私人運具之使用率，並藉由節省旅運時間、落實節能減碳及減輕道路壅塞來改善市民生活條件，並可增進目的地之便利性有助於整體觀光發展，促進無煙囪工業之觀光產業量能，使國家永續發展。
3. 國土計畫：捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程路線段皆行經道路用地，期以最少土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及道路服務效能，符合相關之都市計畫及國土計畫。區域內無國土復育方案禁止開發土地及優良農田，且萬大-中和-樹林線第一期工程之建設，有促進老舊城鎮市容更新改造及低度發展區之開發，有助於達成都市成長管理理念中都市再生之理想，降低鄰近地區開

發農牧用地之需求，提高保留綠地之可能性，有助於落實國土保育及保安，確保國土永續發展。

(五)其他因素：市區土地有限，無法持續開闢道路滿足旅運需求，隨著人口的成長，興建捷運系統鼓勵大眾運輸為世界各城市一致的發展方向。本計畫建設之目的在便利雙北市民的生活環境，捷運的通車除了減少私有車輛上路改善塞車情形、減少廢氣排放改善空氣品質，同時也提供市民一個可靠、安全、效率的大眾運輸系統。另外捷運通車帶來便利的交通，便利的交通可促進都市的成長與產業的發展，都市成長帶來人潮，產業發展起來活絡經濟，將給新北市帶來莫大的商機，提升市民的所得及生活水準。

(六)綜合評估分析：本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

1. 公益性：

- (1) 工程施作完成，可提供大眾公共運輸安全，縮短旅運時間及增加交通便利性。
- (2) 受益人口數多於徵收土地地上權所影響人數。
- (3) 選擇使用私有土地最少之既成道路設置，提升道路土地利用價值。
- (4) 促進周遭土地合理利用及人口、產業運輸。
- (5) 提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，提升居住品質。
- (6) 提升地方觀光發展，提供安全、穩定、舒適、便捷、優質交通運輸通道，並建構完整與順暢交通網。
- (7) 促進公有土地永續利用，減少交通災害損失，提升土地利用價值，增進地區及社會整體發展。

2. 必要性：

「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫」經奉行政院99年2月12日院臺交字第0990092595號函核定在案。此外，「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫案第一期工程(財務計畫)報告書修正」，經行政院103年9月23日院臺交字第1030054370號函核定。捷運系統萬大-中和-樹林線第一期工程完成後，可與捷運紅線(淡水信義線)、綠線(松山新店線)、環狀線銜接轉乘，成為臺北都會區捷運系統之一環，擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益。

3. 適當性：

本工程為捷運建設萬大線連結路網，可提高臺北都會區已通車捷運路線轉乘便利性，改善當地公共運輸、交通安全，有效落實各生活圈交通系統建設計畫，

捷運路網早日執行。

4. 合法性：

本案興辦事業之種類及法令依據，係依土地徵收條例第3條第1項規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限。」，同條第1項第2款：「交通事業」。因捷運萬大線路網之交通事業為公共建設、保障人民財產交通安全所需，如前述必要性之理由，較具有公益性、必要性性質，且本案係依土地徵收條例、大眾捷運法等法令及其相關規定程序辦理，自有其法律合法性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

目前土地為道路使用。

七、土地改良物情形

無。

八、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地範圍係以臺北市中正區羅斯福路與南海路口起，沿南海路至南海路與南昌路口之既有道路用地為主。

東臨：羅斯福路

南臨：南海路

西臨：南昌路

北臨：商業區

九、徵收地上權土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無，經臺北市政府文化局105年8月9日北市文化文資字第10533519200號函復，計畫範圍內無建物，非屬本市已公告之古蹟、歷史建築、暫定古蹟、列冊追蹤建物或古蹟保存區。(附件十)。

十、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一)業於104年12月29日、105年3月30日將舉辦第1次、第2次公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、本府、臺北市中正區公所、中正區(南門里、龍福里、龍光里)辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙及張貼於本府網站，並於105年1月18日、105年4月11日舉行公聽會。(詳如后附2場公聽會通知、公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於本府網站證明文件，及2場公聽會之紀錄影本，附件三、四。)

(二)公聽會上業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概

況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照（附件三）及錄影存檔。

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於105年2月2日、105年5月2日公告於需用土地所在地之公共地方、本府公佈欄、臺北市中正區公所及中正區(南門里、龍福里、龍光里)辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於本府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。(詳如后附2場公聽會會議紀錄通知、公告及張貼於本府網站證明文件，附件四)。

(四)已於105年4月11日第2場公聽會會議中針對105年1月18日第1場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附105年5月2日府捷權字第10530164200號函檢送之第2場公聽會會議紀錄(附件四)。

十一、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議設定地上權或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

(一) LG01 車站站體工程用地設定地上權協議會議，臺北市政府以105年7月21日府授捷權字第10531233400、10531233401號開會通知單通知土地所有權人辦理協議，就土地需用空間範圍於105年8月6日召開設定地上權協議會議，並於會中表示依內政部函釋，協議設定地上權於登記時須同時檢附其他共有人之同意書始能辦理，依實務經驗而言不易同時取得二百餘位地主之同意書。因此本案地上權取得作業，臺北市捷運工程局未來對未辦理協議簽定地上權契約者，將朝徵收地上權之方式辦理。(詳如后附協議通知及與土地所有權人協議紀錄影本，附件五、六)。

(二) LG01 站站體工程用地(中正區南海段6-4地號)之土地屬道路用地，捷運局非道路用地主管機關，無法取得所有權，但因地下有捷運設施，捷運局依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定，以協議設定或徵收地上權之方式辦理。另會中有林謙、林生、王湄、中華民國團結自強協會、莊、陳源等6位土地所有權人發表意見，本府於會中逐一答覆說明。(詳如后附協議通知及與土地所有權人協議紀錄影本，附件五、六)。

(三) LG01 站站體工程用地協議設定地上權係以市價(1648000元/m²)與土地所有權人協議，市價係委託展碁不動產估價師聯合事務所辦理查估，並經本府內部簽准參酌該查處之市價與土地所有權人協議。

(四)本府已於設定地上權協議會議上說明及併會議紀錄以書面通知土地所有權人得陳述意見，且參加開會之土地所有權人陳述之意見，皆經本府現場答復，並說明陳述意見之期限及不提出之效果，均已記載於紀錄中。土地所有權人於協議會議上所提出之陳述意見本府已個別專函回復，詳如后附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應

處理情形(彙整)一覽表，其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見，亦未同意設定地上權，仍視同協議不成(附件七)。

(五)土地所有權人之協議通知、協議會會議紀錄及給予所有權人陳述意見機會之通知均已合法送達。

十二、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收地上權清冊(附件八)。

十三、被徵收地上權土地之使用配置

詳如土地使用空間範圍計畫圖(附件十四)。

十四、有無涉及原住民土地之徵收地上權

無。

十五、安置計畫

無土地徵收條例第34條之1規定之情事，故無需提出安置計畫。

十六、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：為供捷運系統萬大-中和-樹林線(第一期工程)LG01站站體工程用地所需，供路線(軌道)及其他相關設施之使用。

(二)計畫範圍：詳如徵收地上權圖說(附件十三)。

(三)計畫進度：自106年6月開工，預定114年2月完工，為利工程之進行已擇公有土地先行施工，惟為保障私地主之權益，本案徵收取得確有其急迫性及必要性。

十七、應需補償金額總數及其分配

(一)應需補償金額總數：24,352,496元。

(二)地上權補償金額：24,352,496元。

(三)遷移費金額：無。

(四)其他補償費：無。

十八、準備金額總數及其來源

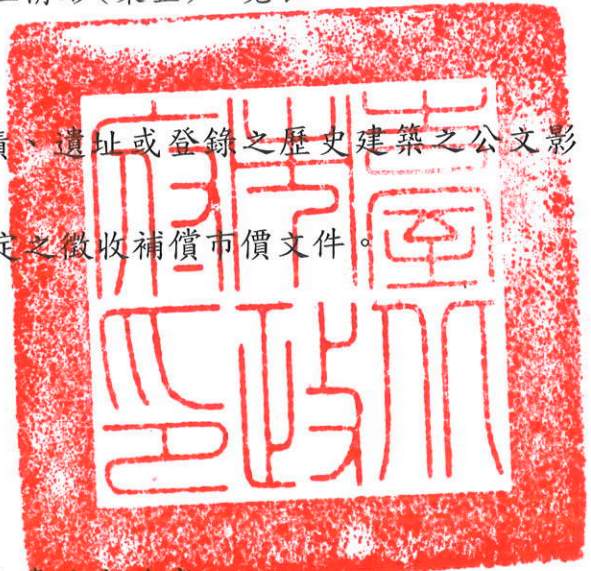
(一)本工程徵收地上權補償費新臺幣24,352,496元整已列入臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線(第一期工程)特別預算建設經費105年度編列新臺幣32億6,689萬6,693元項下，足敷支應(詳預算書影本，附件十二)。

(二)已提送臺北市政府地價評議委員會評定徵收市價(附件十一)。



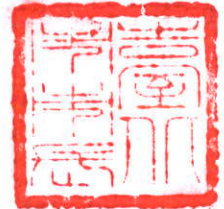
附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二)興辦事業計畫之公益性及必要性評估報告。
- (三)舉辦公聽會之通知、公告與刊登新聞紙、張貼於臺北市政府網站證明及相片等文件影本。
- (四)舉辦公聽會之紀錄影本、會議紀錄公告及其張貼於臺北市政府網站證明。
- (五)通知土地所有權人協議設定地上權及給予所有權人陳述意見書面通知、核准市價協議設定地上權證明文件。
- (六)與土地所有權人協議設定地上權會議紀錄影本。
- (七)所有權人陳述意見及相關回應處理情形(彙整)一覽表。
- (八)徵收地上權清冊。
- (九)有無妨礙都市計畫證明書文件。
- (十)向臺北市政府文化局查詢無古蹟、遺址或登錄之歷史建築之公文影本。
- (十一)臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十二)經費來源證明文件。
- (十三)徵收地上權圖說。
- (十四)土地使用空間範圍計畫圖。



需用土地人：臺北市政府

代表人：柯文哲



中華民國 105 年 10 月 3 日