

臺北市區段徵收及市地重劃委員會第 3 次會議紀錄(節本)

壹、開會時間：105 年 1 月 15 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：市政大樓 3 樓西北區民眾、記者接待室

參、主持人：林主任委員欽榮（李委員得全代理） 記錄：王佳于

肆、出席委員：(略)

伍、列席單位及人員：(略)

陸、調處提案

第一案

案由：南港區第三期市地重劃區土地所有權人○○○土地分配異議案，提請調處。

說明：

一、辦理過程

(一)都市計畫與市地重劃計畫書

本重劃區係依本府 101 年 5 月 15 日公告實施之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」規定辦理跨區市地重劃，分為 B、C、D、E 等 4 大區塊，開發總面積約 6.88 公頃，重劃計畫書於 101 年 8 月 1 日公告期滿無人異議確定。

(二)重劃前後地價評議

本局依平均地權條例施行細則第 81 條及市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理本重劃區之重劃前後地價查估作業，並於 104 年 6 月 18 日提經本市地價及標準地價評議委員會第 57 次會議評議通過。重劃前後地價評定因素如下：

1. 重劃前地價：參酌影響各街廓內之各宗土地重劃前地價之使用狀況、買賣實例及當期公告現值等因素進行地價區段劃分後，衡酌各區段當期區段地價、位置、交通及使用狀況等因素。

2. 重劃後地價：參酌土地使用分區及預期發展情形等因素進行地價區段劃分後，衡酌各區段位置、交通、道路寬度、土地使用分區及預期發展情形等因素。

(三) 土地分配

1. ○○○重劃前所有土地位於 C 區 (公園用地)，依 104 年 7 月 14 日提本會第 2 次會議審議通過之本重劃區位於公共設施用地之土地調整分配原則，重劃後調整分配至 B 區 (特定商業區 (一))。
2. 土地分配結果於 104 年 9 月 14 日公告，同年 10 月 14 日公告期滿；嗣因 E 區公有土地分配持分有誤，於同年 11 月 20 日更正公告 E 區土地分配結果，同年 12 月 20 日公告期滿在案。

二、異議處理經過

○○○於 104 年 9 月 18 日提出異議，與土地分配公告結果相關者為 B 區增設道路增加土地所有權人負擔，及重劃前後土地估價方式有失公平，本府於同年 9 月 30 日查處函復在案。

(一) 有關 B 區增設道路一節，緣 B 區尚有使用中之區域性排水箱涵橫跨，需維持排水功能，無法廢除，若留置於可建築土地上，將影響獲配該處土地之所有權人權益，爰增設符合法令規定及現況需要之道路以符合分配所需，且增設之道路納入負擔後，重劃總平均負擔仍不超過原公告比率，不妨礙土地所有權人權益。

(二) 重劃前後地價評定部分，經重新檢視確依平均地權條例施行細則第 81 條及市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理重劃前後地價查估作業，內容並無違誤，且於 104 年 6 月 18 日提經本市地價及標準地價評議委員會第 57 次會議審議通過在案，已踐行法定程序。

三、○○○不服上述查處結果，復於 104 年 10 月 19 日就重劃前-後 B、C、D 區地價落差懸殊提出異議。案經查處結果，土地所有權人仍有異議，爰依市地重劃實施辦法第 35 條第 4 項規定，提請調處。

土地所有權人○○○提具陳情書（詳附件 1）並陳述意見如下：

- 一、3 年前已交地予市府，迄去(104)年 9 月始知分回土地之面積比率為 45.02%，非市府承諾的 55.04%，市府說明係因重劃前後地價不同，然而分回土地地價拉高，所負擔當然高，但未詳述地價形成經過，對估價方式是否符合公平、公正、公開的估價原則和估價方法存疑，地價評議過程是否合理，陳情書上已說明多項對○○○不公平的內容。
- 二、關廠時間非常短，市府未替○○○想該如何解決當時幾百萬庫存，且營業損失評估之專門人員未與○○○接洽。

臺北市議會△△△議員：

- 一、○○○配合重劃 101 年 12 月交地予市府，公司資遣員工、現有合約移轉、解約、違約均概括承受，迄今尚未分回土地。過程中雖因異議及瓶蓋工廠文資團體介入等，導致重劃時程延後，但近 3 年的時間，可讓○○○消化訂單，對員工資遣有緩衝期，相對損失會降低很多。
- 二、○○○重劃前工業用地約 2,450 坪，重劃後分回比率 45.02%，約 101 坪商業地。地價形成過程雖找過土地開發總隊說明，○○○仍認為不夠透明、公開，標準究竟在哪裡，是否有讓私地主共同參與過，這都是問題，就算依法不能參與，是否有在事前、事中或者事後充分和私地主說明、溝通，如何形成這個價格。

市府回應：

- 一、○○○所指市府承諾分回土地面積比率 55.04%，係以重劃計畫書公告所載重劃負擔 44.96%計算，惟重劃計畫書所載重劃負擔係指全區平均負擔，亦即部分土地所有權人負擔比率較高、部分較低，非所有土地所有權人負擔均相同。本案○○○負擔比率 54.98%雖高於平均負擔 43.2%，惟觀諸重劃前後價值比，○○○所配土地價值比 135.06%，較本重劃區平均價值比 129.29%高，亦即雖負擔高，但價值比未較低；○○○重劃前土地係位於地價較低之 C 區，重劃後配於地價較高之 B 區，致配回土地之面積比率 45.02%低於平均及重劃計畫書。

- 二、地價查估資料均提送本市地價及標準地價評議委員會評議，評議過程資料及會議紀錄等均已提供○○○，會議紀錄亦上網公告供公開查詢。
- 三、○○○配合市府政策將土地先交予本府興建北部流行音樂中心，營業損失係委託中國生產力中心進行查估，市府依法能做的、應做的均依規定盡力而為。

委員發言與提問：

- 一、依平均地權條例第 60 條規定，重劃負擔 45%，領回 55%，係一合計平均之概念，非每位地主均得領回 55%；再者，地政局土地開發總隊官網已公告相關資訊，包含負擔計算表，已明確提到負擔率，惟每位地主分配多寡非固定值，須依市地重劃實施辦法第 29 條規定計算式。
- 二、○○○就配地到 B 區之區位有無異議？是否僅就地價部分提出異議？
- 回應：對分配到 B 區沒有異議，僅就地價部分提出異議。

結論：本案調處不成，由主管機關依市地重劃實施辦法第 35 條規定報上級主管機關裁決。

第二案

案由：南港區第三期市地重劃區土地所有權人中華民國（管理機關：○○○）土地分配異議案，提請調處。

說明：

一、辦理過程

（一）都市計畫與市地重劃計畫書

本重劃區係依本府 101 年 5 月 15 日公告實施之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」規定辦理跨區市地重劃，分為 B、C、D、E 等 4 大區塊，開發總面積約 6.88 公頃，重劃計畫書於 101 年 8 月 1 日公告期滿無人異議確定。

(二)土地分配

1. ○○○經管重劃前土地位於 E 區（轉運站用地），依平均地權條例第 60 條第 1 項、第 2 項及市地重劃實施辦法第 32 條第 1 項規定，將部分公有土地依序指配至 E 區，並依 104 年 7 月 14 日提本會第 2 次會議審議通過之本重劃區位於公共設施用地之土地調整分配原則，將重劃後部分土地調整分配至 B 區（特定商業區（一））。
2. 土地分配結果於 104 年 9 月 14 日公告，同年 10 月 14 日公告期滿；嗣因 E 區公有土地分配持分有誤，於同年 11 月 20 日更正公告 E 區土地分配結果，同年 12 月 20 日公告期滿在案。

二、異議處理經過

○○○於 104 年 9 月 22 日就土地分配位置（將該局土地指配至 E 區有悖都市計畫）及應考量受益情形減輕重劃負擔提出異議，本府於同年 10 月 2 日查處函復在案。

(一)有關土地分配位置一節，經重新檢視，本案土地分配作業皆依市地重劃相關法令辦理。

(二)至減輕重劃負擔一節

1. 查○○○重劃前經管土地面積為 4,875 平方公尺（位於 E 區，重劃前每平方公尺新臺幣（以下同）450,000 元，屬全區最高價），受配重劃後土地除指配至 E 區外，調整分配至 B 區部分（重劃前每平方公尺 270,000 元），因其土地受益比例較小，依規定計算○○○重劃後經管土地面積總計為 4,144.22 平方公尺，重劃負擔僅約 14.99%，較重劃總平均負擔比率為 43.2% 為低。
2. ○○○重劃前後土地價值比約為 129.82%（平均約為 129.29%），相較於區內其他土地所有權人並無不公平，亦無違誤之情事。
3. 內政部 101 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1016039482 號函復○○○有關參加南港三期重劃是否仍需負擔區內公設用地及費用負擔疑義一事，謂：「……○○○經管土地既經都市計畫納入市地重劃整體開發，仍應依規定辦理；至如何考量受益情形減輕重劃負擔，案關實際執行，核屬臺北市政府權責。」，又市地重劃實施辦法第 14 條第 2

項第 10 款僅規定「重劃區內原有合法建物或既成社區」須訂定重劃負擔減輕之原則並記載於重劃計畫書中，而本重劃區內建物多屬大型老舊廠房，且廠房占地廣闊影響土地分配，爰本案無訂定重劃負擔減輕原則，重劃計畫書亦於 101 年 8 月 1 日公告期滿無人異議而確定在案。綜上，○○○仍應依規定按土地受益比例共同負擔。

三、○○○不服上述查處結果，復於 104 年 10 月 30 日就受配土地無老舊廠房影響，是否須負擔重劃費用、應考量受益情形減輕重劃負擔及○○○參與重劃之受益情形，及須扣除 14.99% 土地作為重劃負擔之依據為何提出異議，並於 104 年 12 月 7 日（E 區土地分配結果更正公告期間內）再就共同負擔及 E 區土地分配結果等相同事項再度提出異議。案經查處結果，土地所有權人仍有異議，爰依市地重劃實施辦法第 35 條第 4 項規定，提請調處。

土地所有權人○○○(國有土地管理機關)陳述意見：

一、○○○重劃前土地位於 E 區，原係商業區，由○○○單獨管理，未參雜私地，周邊道路已興闢，本可不參加市地重劃直接開發，為成就臺北市政府於東區成立轉運站，故同意參與市地重劃。

二、本土地配合都市計畫於 101 年變更為轉運站用地，並載明以市地重劃方式由市府取得，市地重劃與都市計畫變更負擔不高於 45% 之原則合理，惟 E 區土地先經都市計畫由商業區變更為轉運站用地，復將之納入市地重劃，○○○參加市地重劃後，面積減少還要負擔，○○○被扒兩層皮，權益受損，是否用同比率、不負擔市地重劃費用方式辦理。

二、又重劃配回之面積減少，土地容積是否增加，以減少○○○損失；市府回應容積獎勵部分，○○○需請顧問再詳細計算評估。

市府回應：

一、○○○重劃後部分土地配於 E 區轉運站用地，係因轉運站用地屬非共同負擔之公共設施用地，依市地重劃實施辦法第 32 條第 1 項規定公有土地指配順序進行分配。

二、重劃區內公共設施用地，應由土地所有權人依受益程度負擔，本府已依內政部 101 年 10 月 30 日函釋考量各土地所有權人受益情形減輕負擔原則配地，○○○負擔比率 14.99%，較平均負擔比率 43.2%為低。

三、依本府101年5月15日公告實施之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」，B區（特定商業區（一））土地容積獎勵項目有：綜合設計上限20%、開發規模上限10%、立體連通設施（南港車站和昆陽捷運站鼓勵設置立體連通設施）上限20%、都市更新獎勵，但不適用停車空間獎勵，且策略性再開發地區容積獎勵為該建築基地2倍的法定容積。

委員發言

商業區變更為轉運站用地，若不納入市地重劃，仍應辦理撥用且依公告現值計算撥用經費，但參與市地重劃，○○○能配回土地，請○○○參考。

結論：請○○○於會議紀錄文到 10 日內就陳述意見第 3 點之評估結果送臺北市政府，如同意土地分配結果，則調處成立，維持原土地分配結果；如不同意，則調處不成，由主管機關依市地重劃實施辦法第 35 條規定報上級主管機關裁決。

第三案

案由：南港區第三期市地重劃區土地所有權人中華民國（管理機關：○○○）土地分配異議案，提請調處。

說明：

一、辦理過程

（一）都市計畫與市地重劃計畫書

本重劃區係依本府 101 年 5 月 15 日公告實施之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」規定辦理跨區市地重劃，分為 B、C、D、E 等 4 大區塊，開發總面積約 6.88 公頃，重劃計畫書於 101 年 8 月 1 日公告期滿無人異議確定。

(二)土地分配

1. ○○○經營重劃前土地位於 B、D 區（特定商業區（一）及（二）、公園用地、道路用地），依平均地權條例第 60 條第 1 項、第 2 項及市地重劃實施辦法第 32 條第 1 項規定，將部分公有土地依序指配至 E 區（轉運站用地），並依 104 年 7 月 14 日提本會第 2 次會議審議通過之本重劃區位於公共設施用地之土地調整分配原則，將重劃後部分土地調整分配至 D 區（特定商業區（二））。
2. 土地分配結果於 104 年 9 月 14 日公告，同年 10 月 14 日公告期滿；嗣因 E 區公有土地分配持分有誤，於同年 11 月 20 日更正公告 E 區土地分配結果，同年 12 月 20 日公告期滿在案。

二、異議處理經過

(一)○○○於 104 年 9 月 24 日就文資保存範圍應剔除重劃範圍並請本府辦理撥用提出異議，經重新檢視本案皆依市地重劃相關法令辦理，並無違誤之情事，本府爰於 104 年 10 月 7 日查處函復在案。

(二)○○○不服上述查處結果，乃於 104 年 10 月 8 日就文資保存範圍剔除及○○○重劃後之 E 區持分土地重新調整分配為單獨所有提出異議。經重新檢視本案係依前揭規定先將本市市有土地優先指配至 E 區，不足部分面積，始以國有土地指配之；另土地所有權人同為中華民國者，於重劃後分配為同一地號，於法並無違誤，本府爰於 104 年 10 月 19 日作成第 2 次查處函復在案。

三、○○○仍不服上述第 2 次查處結果，於 104 年 11 月 2 日及同年月 4 日就 E 區持分土地重新調整分配為單獨所有及 E 區轉運站用地應優先指配予目的事業主管機關，並將○○○重劃後之 E 區持分土地調整分配至其他適宜土地提出異議，並於 104 年 12 月 21 日（E 區土地分配結果更正公告期間內）就 E 區土地分配結果等相同事項再度提出異議，案經查處結果，土地所有權人仍有異議，爰依市地重劃實施辦法第 35 條第 4 項規定，提請調處。

土地所有權人○○○(國有土地管理機關)提具書面發言意見(詳附件2)並陳述如下：

- 一、本案重劃計畫書 101 年 8 月 1 日公告期滿無人異議確定，惟重劃期間，市府文資審議將瓶蓋工廠大部分建物指定為歷史建築，配回之土地無法使用，且參與重劃需負擔重劃費用，故主張指定為歷史建築範圍之土地應剔除重劃範圍，其餘土地再參與重劃分配，始能維護國有財產與全國人民之權益。另於重劃期間將地上物指定為歷史建築之情事變更下，依市地重劃實施辦法規定，實施市地重劃確有困難，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。
- 二、歷史建築範圍土地由市府依規定原面積撥用，不參與重劃；如仍列入重劃，配回土地容積無法使用，請市府允諾可調派容積。市府須先確保○○○權益，否則無法討論後續 E 區土地各別分配問題。

市府回應：

- 一、公有土地因有歷史建築權利受限制，可參考古蹟土地容積移轉實施辦法或都市計畫容積移轉實施辦法保障權益。另依重劃法令，於重劃過程中地上建物經指定為歷史建築，不構成重劃計畫書須修正或重新公告之要件。
- 二、○○○所提容積調派一事，屬都市計畫細部計畫問題，土地所有權人為促進土地利用，得於土地分配後依都市計畫法第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫，提容積調派，於確定重劃前後地價及重劃後配地面積，即可依法帶入公式計算出調派之容積。

委員發言與提問：

- 一、歷史建築要剔除重劃，首先要變更都市計畫，都市計畫變更須經過二級都市計畫委員會，非本會之任務，○○○所提容積調派非本會得決議事項。
- 二、針對○○○對土地重劃提出異議，土地重劃的作業機關有無可能重新檢討？

市府回應：

- (一)重劃計畫書公告後，因文資審計將部分土地地上物指定為歷史建築，但○○○配回之特種商業區土地容積並無受限，如何確保○○○權益非只有剔除重劃區一種方式，例如：參考國外處理方式，倘只辦理建物撥用，

土地由原管理機關繼續使用，興建時保留歷史建物往上發展、用等值土地交換或容積調派等。

(二)本案重劃進行至此已不可逆，剔除重劃範圍已非解決方案，○○○得提出對自身有利之方案與市府協商。

三、市府已表示無法剔除重劃，○○○是否同意在這樣的情況下再繼續往下談，如果不同意，即調處不成。

○○○回應：容積調派確定，才繼續談下去。

四、E區其他國有土地管理機關，是否同意分配為單獨管有？

○○○回應：配地位置由分配草案北側調至南側角地臨忠孝東路。

△△△回應：區位會產生價值差異，如為共有則無價值差異，建議維持共有。

□□□回應：位置無意見，但面積四捨五入後應為 27.39 平方公尺。

結論：本案調處不成，由主管機關依市地重劃實施辦法第 35 條規定報上級主管機關裁決。

柒、討論提案（略）

捌、散會（上午 12 時 50 分）