

金門縣金城鎮第三期區段徵收案 區段徵收公聽會會議紀錄

- 一、開會時間：111年8月13日(星期六) 上午8時30分、10時10分、下午2時(第一、二、三場次)
- 二、開會地點：金門縣金城鎮公所7樓展演廳(金門縣金城鎮民生路2號)。
- 三、主持人：葉參議媚媚
紀錄：許宏銳
- 四、出席單位及人員：詳如簽到簿(略)
- 五、說明事項：

金門地區於民國81年解除戰地政務後，為配合施行地方自治，全面實施都市計畫，本縣於民國85年1月20日發布實施「擬定金門特定區計畫」將金城部分地區劃設為住宅區。金城地區為金門最早發展的都市，人口發展較密集，為滿足居住及都市發展需求，爰於既有都市發展區外圍劃設以居住機能為主之新開發區，並於民國88年7月3日發布實施「擬定金門特定區(金城地區)細部計畫」，規定「金城新莊南、北側及中央公路南側地區等原主要計畫擴大地區，應以區段徵收開發」，即本區開發應採區段徵收辦理肇始。

近年來社會環境迅速變遷，因應本縣都市發展趨勢，及改善原都市計畫劃設之街廓配置及公共設施用地比例欠當、財務可行性偏低等導致開發困難因素，本府辦理都市計畫專案檢討變更，報經內政部都市計畫委員會審議通過「變更金門特定區計畫(配合金城地區細部計畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫」案，及經本縣都市計畫委員會審議通過「變更暨擴定金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)」案，作為辦理本金城鎮第三期區段徵收案之上位指導計畫。

由於金門富有特殊的生態資源、僑鄉文化、戰地遺跡等條件及資

產，自戰地政務解除後，配合小三通政策與陸客自由行，國內外及兩岸來金門旅遊之遊客屢創高峰，直接帶動地方產業及觀光業之振興，另配合近年中央重大建設規劃與投資陸續挹注，金門整體社會經濟條件及產業結構逐漸轉變，人口亦快速成長，但既有都市發展已趨飽和，都市土地高使用率，亟待縣內劃設已久卻尚未開發之整體開發區挹注都市發展用地，導引都市集中發展，舒緩舊市區與郊區開發壓力，藉以保存珍貴文化資產與郊區生態資源，並提供未來都市發展用地，提昇整體都市生活環境品質。

本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 106 年 9 月 19 日第 908 次會議審議通過，細部計畫於金門縣都市計畫委員會 109 年 7 月 1 日第 90 次會議審議通過，而開發範圍及抵價地比例(44%)業經內政部 111 年 3 月 28 台內地字第 1110261885 號函核定在案。本府已於 109 年 12 月 23 日、26 日及 110 年 4 月 22 日、24 日分別於金門、臺北召開興辦事業計畫第一及第二次公聽會，並於 111 年 5 月 14 日、15 日召開協議價購會議，本次召開區段徵收公聽會說明興辦事業概況及區段徵收相關規定，並聽取地主及利害關係人意見。本案預計今(111)年 11 月公告區段徵收，屆時地主欲申請領取抵價地時，應於徵收公告書面通知送達翌日起 30 日內，向本府提出申請，經本府審查核准後發給；未於上述期間提出申請或檢附文件不齊或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，並自本府核定之日起 15 日內發給現金補償，並預計 114 年底開發工程完工、115 年辦理土地點交作業。

各位鄉親於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，請逕向本縣地政局提出。

六、意見陳述及綜合回覆一覽表：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
抵價地比例	<p><u>傅○力</u>： 本案區段徵收抵價地比例 44%，是如何計算？</p> <p><u>王○漢</u>： 法律規定抵價地至少 45%，為什麼不依法給我們 45%？抵價地應該還有調整的空間。</p>	<p>1. 抵價地總面積(或稱為抵價地比例)，依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，以徵收總面積 50% 為原則，最低不得少於 40%，而曾經農地重劃者，該重劃區不得少於 45%。本區內部分私有土地，早期雖曾農地重劃，惟斯時無農路、水路用地負擔，與土地徵收條例施行細則第 40 條第 1 項所稱「曾經農地重劃者」不同，爰尚無不得少於 45% 之適用。</p> <p>2. 就抵價地比例，法律未明定採固定比例，主因各案情形不同，需依區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素評估訂定。本案經本縣區段徵收委員會審議，暨報經內政部土地徵收審議小組討論後，業經內政部 111 年 3 月 28 日台內地字第 1110261885 號函核定抵價地發還比例為 44%。該比例，期兼顧維護地主權益保障、維持開發區整體環境品質及公部門開發財務自償等。</p>
徵收補償市價	<p><u>王○漢</u>： 地價逐年調漲，請研議是否調整補償金？</p> <p><u>楊○彬</u>： 原土地現今的價格能符合公平比例原則？ 臨伯玉路第一排的農</p>	<p>1. 土地徵收補償地價係按「市價」補償。依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，以徵收當期之市價補償其地價，且查估市價時，依土地徵收補償市價查估辦法規定，需蒐集周遭市場正常交易實例作為參考依據，並以宗地估價方式，參酌現況宗地條件、道路條件、</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>地因價值及優越性，能讓原地主有更好的比例回饋？</p> <p><u>徐○坤</u>： 「建」地目參與區段徵收，其抵價地發回比率是否仍為44%？</p>	<p>接近條件、周邊環境條件及行政條件(例如住宅區、商業區等)等個別因素調整估計徵收補償市價，故宗地條件優劣(例如臨路情形、土地使用分區等)將影響土地徵收補償金額。本案土地徵收補償市價，經委請不動產估價師查估並召開預審會議後，已於111年8月6日提送本縣地價及標準地價評議委員會辦理評定。</p> <p>2. 另土地徵收補償費需換算為權利價值後再依開發後街廓之單位地價折算領回抵價地之面積，故地主所選擇領回抵價地之單位地價高低亦將影響領回土地面積。是以，若以抵價地比例44%為例，每一位地主實際領回抵價地面積，必須按其應領之權利價值及領回抵價地位置的地價來計算，計算結果每位地主實際領回抵價地面積，可能高於其被徵收土地面積的44%，也可能低於其被徵收土地面積的44%。</p>
一併徵收土地價格	<p><u>徐○坤</u>： 徵收殘餘土地面積剩餘432m²，政府收購價格為何？</p>	<p>1. 被徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當使用時，地主得依土地徵收條例第8條規定，於徵收公告之日起一年內向本府申請一併徵收。本府將會同申請人實地勘查後，符合規定者，本府將報請內政部核准一併徵收；不合規定者，由本府報請內政部核定後，函復申請人。</p> <p>2. 被一併徵收之土地，依土地徵收條例第8條第1項及第30條規定，按徵收當期之「市價」發給現金補償，不能申請發給抵價地。</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地分 配	<p><u>徐○坤：</u> 一塊土地六人共有，是否需合併抽籤配地？</p>	<p>土地如係共有，本府會分開計算各共有人應有的配地權利價值，各人得選擇與原共有人或他人合併配地，或自行單獨配地，惟不論合併或單獨配地，配地權利價值需足以配得該分配街廓之最小分配面積土地，避免配回之土地畸零，無法建築，或難以適切建築使用。</p>
	<p><u>徐○火：</u> 分配土地面積若不足，是否可以向縣府買地？</p>	<p>區段徵收抵價地分配係原地主領回應抵付徵收補償地價之土地，有多少補償費就領回多少價值的土地，除例外情形，如抵價地分配街廓賸餘小面積土地時(以本縣金湖市港案為例為 30m² 以下)，得同意配最後一宗土地之配地戶，增配該賸餘土地，以利完整配地及促進地用外，尚無法向本府購買土地。</p>
地上物 遷移	<p><u>陳○輝：</u> 祖墳的遷移時間，起迄時間為何？</p> <p><u>許○瓏：</u> 針對地上物拆遷部分，自行拆遷及後續機關代為拆遷之預計時程為何？</p>	<p>1. 關於墳墓遷葬，本府依「殯葬管理條例」，已於 111 年 5 月 26 日起辦理墳墓遷葬公告三個月(111 年 5 月 26 日至 8 月 25 日止)並個別函知地主及已知墓主，屬有主墳墓者，墓主得自行洽本縣殯葬管理所申請許可，於起掘火化後安奉於納骨堂，本案因辦理區段徵收之公共利益而遷葬，將加發補償費 50%；如逾前開公告期間(111 年 8 月 25 日)仍無人認領遷葬時，視為無主墳墓，可由本府代為起掘遷葬。本區內已有墓主辦理遷葬，各墓主目前即可辦理遷葬，考量本案目前規劃明(112)年下半年進場施作開發工程，爰請墓主於明(112)年</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
地上物 遷移		<p>上半年盡早辦理遷葬，若一直未遷葬，本府後續需配合區段徵收開發工程施作進展，逕代為雇工予以起掘為必要處理後，火化安奉於本縣殯葬管理所納骨堂。</p> <p>2. 如為落實本案目前規劃明（112）年下半年進場施作開發工程之期程，有賴地上物配合於 112 年上半年辦理拆除或遷移。後續於公告區段徵收時（預計本年度 11 月份），將載明建築物自動拆遷期限並個別函知所有權人，除有特殊原因且不影響區段徵收工程進行並事前書面報經本府同意展延者外，對逾期未拆遷者，本府原則將於再次通知限期拆遷後，而逾期仍未拆遷時，啓辦逕行除去事宜。</p>
	<p>法恆法師： 拆遷補償費依開發期程預估 12 月才發放，我們拿到這筆錢才有錢買地，且自動拆遷期程僅 6 個月，假設購買農地也需要等 2 年才能再蓋，但 6 個月就須要拆遷，有沒有其他安置的優惠條件？比如說是否免除 2 年的條件限制，讓我們可以盡早建築、拆遷完成。</p>	<p>1. 農業區土地，如申請興建「農舍」，依「農業用地興建農舍辦法」第 2 條第 1 項規定，有「土地取得及戶籍登記」之二年規定，而如申請「金門縣金門特定區計畫保護區土地使用審查要項表」所列社會福利事業設施等各項設施使用時，無二年之規範，惟仍應依「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」提出申請及經審查符合規定，始由本府發給土地使用證明書。</p> <p>2. 本案考量居住權及維護弱勢者，依土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條規定，除區段徵收範圍內之既成合法建物如不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫等，並向本府提出申</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>請，經核准者得原位置保留建物外，並訂定安置計畫，採行「房租補助費」、「特別救助金」等等安置措施。另建築物如同意協議價購者，按先前周知之合約書，於區段徵收公告期滿後 6 個月內自動拆遷後，發給自動拆遷獎勵金，並加發 5% 之拆遷補償費（或救濟金），如未同意協議價購者，依「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」，給予建物拆遷之補償救濟，後續於公告區段徵收時（預計本年度 11 月份），將載明建築物自動拆遷期限並個別函知所有權人，除有特殊原因且不影響區段徵收工程進行並事前書面報經本府同意展延者外，另為使本區工程順利推動，如期完工，仍請配合本府所訂期限完成自動拆遷，以維自身權益。</p>
開發期程	<p><u>許 O 瓏</u>： 請問本區段徵收預計期程？</p> <p><u>王 O 方</u>： 建議加速推動金城三期區段徵收案。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本區段徵收公聽會後，本府接續將陳報區段徵收計畫書請內政部核准徵收，預計本（111）年 11 月份公告區段徵收、112 年上半年完成徵收補償及辦理地上物拆遷、112 年下半年進場施作開發工程、114 年底開發工程完工、115 年點交開發後可建地予原地主。 2. 為加速開發，本案目前同步積極辦理工程規劃設計，並已進入基本設計書圖審查階段。本案將兼顧所有權人權益下，積極推動，促使早日完成開發。
其他	<p><u>徐 O 火</u>： 土地若贈與給兒子，是否需繳增值稅？</p>	<p>土地若於完成區段徵收領回抵價地後辦理第 1 次移轉時(例如贈與給兒子)，依土地稅法第 39 條之 1 規定，土地增值稅減</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		徵 40%。如於區段徵收公告前，即現階段辦理贈與，可視個案是否符合不課徵或免課徵等條件情形，向本縣稅務局提出申請，例如依農業發展條例第 38 條之 1 規定，取得都市計畫主管機關(本府建設處)認定符合該條所列情形之土地使用分區證明書及農業主管機關(鄉鎮公所)核發該土地作農業使用證明書等文件，向主管稽徵機關(本縣稅務局)申請不課徵土地增值稅。
	<p><u>王 O 漢</u>：</p> <p>本有菸酒販賣執照，恐因本案開發，建物拆除後而喪失，希望機關協助輔導或配套措施，使我的煙酒牌能有暫棲之所。</p>	將向權責單位(金酒公司、本府建設處及國稅局)，洽詢菸酒牌申請異動變更之相關規定，並提供個案相關申辦資訊。

七、會議結論：

感謝各位鄉親踴躍參加，為金城地區發展，希望本案在大家的支持下，盡早落實開發。今天大家所提出之陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作成會議紀錄公告周知，並於本府、本縣地政局及本開發案專屬網站(<https://lems.chuanhwa.com.tw/10603W/>)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。

為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位地主或建築物所有權人如聯絡住址與土地或建築物登記簿上登載住址不符時，請儘速向本縣地政局辦理「住址變更登記」，本府將據以辦理資料更正。

承辦單位聯絡資訊：

金門縣地政局地權科

1. 聯絡電話: 082-326663 分機 63263 徐小姐 或分機 63265 許先生
2. 聯絡地址: 金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號

八、散會時間：111 年 8 月 13 日(星期六) 上午 10 時 10 分、11 時 50 分、
下午 3 時 40 分(第一、二、三場次)

(以下空白)