

新北市板橋埔墘 4-7 區區段徵收案

土地及土地改良物協議價購會議紀錄

- 一、 時間：115 年 5 月 28 日（星期四）上午 10 時、下午 2 時整，共計辦理 2 場次。
- 二、 地點：新北市選舉委員會禮堂（新北市中和區光環路二段 21 號 3 樓）
- 三、 主持人：
上午場：地政局魏專門委員念銘
下午場：地政局區段徵收科梅科長振豪 紀錄：吳佳叡
- 四、 出席單位及人員：詳如簽到簿（略）
- 五、 土地及土地改良物所有權人暨利害關係人：詳如簽到簿（略）
- 六、 說明事項：

- （一）為完善當地交通規劃，縫合板橋與中和間未開發區域，滿足區域通勤、就業、居住人口增加所衍生各項民生需求及建置社會福利設施需要，本府擬辦理「本市板橋埔墘 4-7 區區段徵收案」。依土地徵收條例相關規定，應先與所有權人以協議價購方式取得區段徵收範圍內土地及土地改良物，為使民眾充分瞭解本案內容及協議價購等作業程序，爰召開本次會議，相關說明資料已併同開會通知單寄送給各位鄉親，如鄉親願意以其他方式提供本案建設所需土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。
- （二）本次土地價格係委請專業不動產估價師依「不動產估價技術規則」（下稱技術規則）估計各宗土地之市價，為鼓勵民眾參與，另加計 3% 獎勵金作為最後協議價購價格，倘各所有權人對於金額有疑問，本府及估價師均可再進一步說明；土地改良物則依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」（下稱自治條例）與「新北市政府辦理公共工

程地上物查估拆遷補償救濟標準」(下稱救濟標準)查定補償費或救濟金，並加計5%獎勵金作為最後協議價購價格。現場工作人員將與各位鄉親採一對一方式提供諮詢並進行協議，如經合意，請先繳交協議價購同意書，後續本府將再擇期通知簽約時間及相關事宜。

- (三)有關土地價金之給付，將俟內政部核准區段徵收計畫書並完成所有權移轉登記及點交，且經本府確認無待辦事項後發給。土地改良物部分，因其產權多數無公示資料，爰將於區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後發給，所有權人屆時仍須配合本府所訂期限完成拆遷作業。
- (四)本次會議未到場或會後仍有意願參與協議價購之所有權人，請於 115年7月13日 前向本府提交協議價購同意書，逾期未提交者視同未達成協議價購；另外繳交同意書僅係表達所有權人價購意願，並作為本府通知簽約對象之依據，實際協議價購成立時點仍以契約簽訂為準。
- (五)各位鄉親對簡報、協議及區段徵收內容有任何意見，歡迎於會中提出，如屬於較為個案之疑問，不好意思於會中提問者，亦可於諮詢區進行詢問，或於 115年7月13日 前，依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於上述期間提出者，視為放棄陳述之機會。
- (六)如所有權人拒絕參與協議或經協議但最終未能成立，後續將於區段徵收計畫核准後依土地徵收條例規定公告區段徵收，有關相關補償規定及作業程序，本府將另行召開區段徵收公聽會說明。

七、 所有權人陳述意見及回覆處理對應表：

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估	林○芬、 林○均	土地不符合市價，請重新 評估該有的權利(埔墘段 229-1、229-18 地號)。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據內政部 101 年 2 月 2 日 台內地字第 1010085864 號函 所示，協議價購應依市價與所 有權人協議，所稱市價係指市 場正常交易價格，該市價資訊 之取得可參考政府相關公開 資訊或不動產仲介業之相關 資訊，或委由不動產估價師查 估。 2. 市價查估所蒐集之交易實例 應依據技術規則第 12 條規定 之原則為之，即係比較實例需 為使用管制相近、並具有替代 關係且價格日期接近之正常 交易價格；另參酌同法第 15 條精神，區域成交實例應視蒐 集資料之可信度及價格形成 因素及金額具顯著差異者進 行檢討，經檢討後採用最適案 例進行價格之調整修正。 3. 本案土地協議價購價格，係委 由不動產估價師進行查估，查 臺端所有之土地為板橋區埔 墘段 229-1、229-18 地號，其 土地使用分區為住宅區，惟須 採區段徵收方式開發後，方能 建築使用。經採用與臺端土地 使用性質及使用管制相同或

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>相似之案例比較分析後，依技術規則規定進行情況、價格日期、區域因素及個別因素(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)調整後，決定勘估標的之比較價格，經檢視查估過程與結果皆符合法令規定及市場合理價格。</p>
協議 價購 市價 查估	林○昇	<p>複估板橋區埔墘段 219-26、219-27 地號土地市價單價，地價太低。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函所示，協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。 2. 市價查估所蒐集之交易實例應依據技術規則第 12 條規定之原則為之，即係比較實例需為使用管制相近、並具有替代關係且價格日期接近之正常交易價格；另參酌同法第 15 條精神，區域成交實例應視蒐集資料之可信度及價格形成因素及金額具顯著差異者進行檢討，經檢討後採用最適案例進行價格之調整修正。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>3. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師進行查估，查臺端所有之土地為板橋區埔墘段 219-26、219-27 地號，其土地使用分區為道路用地，為留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之「公共設施保留地」，該土地價格係以毗鄰非公共設施保留地之平均價格為基礎計算。經檢視查估過程與結果皆符合法令規定及市場合理價格。</p>
協議 價購 市價 查估	謝○倫	埔墘段 229-3、229-16 地號地價太低，請重新評估。	<p>1. 依據內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函所示，協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。</p> <p>2. 市價查估所蒐集之交易實例應依據技術規則第 12 條規定之原則為之，即係比較實例需為使用管制相近、並具有替代關係且價格日期接近之正常交易價格；另參酌同法第 15 條精神，區域成交實</p>

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>例應視蒐集資料之可信度及價格形成因素及金額具顯著差異者進行檢討，經檢討後採用最適案例進行價格之調整修正。</p> <p>3. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師進行查估，查臺端所有之土地為板橋區埔墘段 229-3、229-16 地號，其土地使用分區為住宅區，惟須採區段徵收方式開發後，方能建築使用。經採用與臺端土地使用性質及使用管制相同或相似之案例比較分析後，依技術規則規定進行情況、價格日期、區域因素及個別因素(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)調整後，決定勘估標的之比較價格，經檢視查估過程與結果皆符合法令規定及市場合理價格。</p>
區段 徵收 作業	聯宏服飾 有限公司	土地位於中原段 89-1 地號，不想被區段徵收，保留自用。	本案開發範圍係依已發布實施之都市計畫內容訂定，經查所陳中原段 89-1 地號土地，都市計畫土地使用分區為綠地用地，開闢後除提供居民休憩使用，亦具防洪防災功能，可保障居民生活環境品質，爰納入區段徵收範圍

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
區段徵收作業	林○霆	土地位於中原段 87-1、88-1 地號，不要納入區段徵收，保留自用。	<p>整體規劃。</p> <p>本案開發範圍係依已發布實施之都市計畫內容訂定，經查所陳中原段 87-1 地號土地，都市計畫土地使用分區為綠地用地，開闢後除提供居民休憩使用，亦具防洪防災功能，可保障居民生活環境品質，爰納入區段徵收範圍整體規劃。</p>
安置作業	林○濤	<p>新北市中和區永和路 356 巷○號 2 樓，上述地址本人一家三口已居住 4~5 年，鄰近廠房人員都可以做證，本人一家三口居住此地址 2 樓，但因未入戶籍，查訪人員有到本人居住地查看過，也知 2 樓有家庭居住，但因未入籍，就未把本人家庭人口數跟居住情形註記，導致本人一家三口無法申請房屋補助費跟人口遷移費，致本人一家三口因經濟狀況無法配合搬遷，本人一家三口經濟狀況已讓生活困苦，新北市政府此作為會讓本人家庭無法生活。備註：本人家庭狀況為單薪和有一名未滿 5 歲女兒。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依自治條例及救濟標準規定，領取房屋補助費及人口遷移費須符合相關設籍要件，本府屆時將依規定予以審認，並於區段徵收公告後核實發給。 2. 又參以往本府辦理其他區段徵收案經驗，安置內容包含房屋補助費、人口遷移費、特別救助金、優先分配安置土地、提供社會住宅、租金補貼及租屋媒合平台等措施，本案後續將參酌以往案例，依土地徵收條例規定訂定安置計畫，詳細內容將於區段徵收公聽會時說明，以確保民眾權益。

八、 結論：

(一)今日已出具協議價購同意書之所有權人，本府後續將擇期辦理簽約及移轉登記等相關事宜；另會後如仍有所有權人同意以協議價購方式辦理，請於 115 年 7 月 13 日前出具同意書送交本府，逾期未提出或對協議價購未能達成共識之所有權人，視為協議價購不成立，並將依土地徵收條例等法令規定辦理徵收作業。

(二)為利後續各項資料能確實以郵寄方式送達，請各位所有權人如須更正戶籍地址或新增、異動通訊住址，請至本會場資料更正區辦理，亦可會後檢附身分證明文件郵寄申請，本府將據以辦理相關資料更正。

(三)本案已建置專屬網站(<https://www.puchien4-7.com.tw/>)，供民眾瀏覽相關資訊，並提供包含協議價購簡報等資料之下載。

九、 散會：上午 11 時 30 分、下午 3 時整。