

內政部都市計畫委員會第 852 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 6 月 2 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 851 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「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土地開發區（捷）主要計畫案」再提會討論案。

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（配合客雅溪第九期環境營造工程）」案。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜）（第二階段）」再提會討論案。

第 5 案：臺中市政府函為「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」再提會討論案。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 7 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（工業區專案通盤檢討）案」。

八、報告案件：

第 1 案：賴委員美蓉提出「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，其中捐贈回饋項目應以公共設施用地為原則乙案。

九、散會：中午 12 時 40 分。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）主要計畫案」。

說明：

一、本案業經臺北市都委會 103 年 7 月 24 日第 661 次會議審決通過，並准臺北市政府 103 年 9 月 23 日府都規字第 10302378300 號函檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經本會 103 年 10 月 28 日第 838 次會議審決略以：

「本案請臺北市政府依下列各點意見重新修正計畫書、圖，並檢送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部後，再行提會討論。

一、依據交通部高速鐵路工程局 103 年 10 月 1 日召開『大眾捷運法及其子法相關規定修正檢討會議』結論（如附件）（略），本案新計畫名稱請修正為『捷運開發區』。

二、本案變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，建請市府於 104 年 1 月 31 日前與相關土地所有權人協商。如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。

三、逕向本部陳情意見：詳附表（略），相關陳情人已列席說明，併決議二辦理。」。

七、臺北市政府以 104 年 4 月 29 日府授都規字第 10433102100 號函依本會第 838 次會議決議，檢送修正計畫書、圖到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 104 年 4 月 29 日府授都規字第 10433102100 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書第 12 頁變更示意圖內有關「配合後續商業區開發再移入共構設置」乙語，請依實際情形查明修正。

二、逕向本部陳情意見：詳附表（相關陳情人已列席說明），涉及主要計畫變更部分，同意依市府研析意見辦理；其餘非屬主要計畫之陳情內容（如捷運車站規劃、建蔽率、容積率、捷運聯合開發權益分配等），請市府本於職權自行參處。

附表 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
1	<p>陳情人：賴永章、王國華、王淑娟、畢世吉、陳美雅、林淑賢、陳李怡慧、林水源、簡儉、蔡秋玉、許績福、張清祥、胡文中、胡文敏、張文交</p> <p>陳情事項：</p> <p>一、R04 站南側住戶與台北市府捷運局經過多次溝通會議，並沒有達成任何有關參與共構的共識，為何台北市都市計畫委員會會於 103 年 9 月 23 日發文，言吾眾住戶都同意參與捷運共構方案呢？台北市府捷運局每次召集會議時都使用屢次報導過之舊文案（Power Point）充數，令民眾完全看不到重點，尤其對於確保居民未來可分回之實際室內居住面積等至關居住正義的重點，每次都以尚未定案所以不便提供為由，即草率結束會議，令眾市民不歡離開，103 年 9 月 26 日經陳情住戶地主親自電話洽詢台北市府都市計畫委員會相關承辦人（陳先生分機：7795）、（聯合開發張先生：2521- 5550 分機：8138）及該單位換算分配坪數（尚小姐：8509）後，其竟然以已經多次開會說明並且沒人反對、沉默且沒有寄出書面陳情意見表示反對意思的住戶地主，就代表其等沒有意見、就是百分之百同意台北市府捷運局提出的條件為由，認定此案是「住戶全體同意參與捷運共構」，而有合法依據逕送上級機關（內政部營建署、內政部都市計畫委員會）就此定案！</p> <p>請向台北市府捷運局調閱屢次會議錄影檔，即可視出內容破綻，會議中有許多住戶、甚至里長均表達住戶地主不願參與捷運共構的意見，絕無「住戶地主同意台北市府捷運局提出的條件、全體同意參與捷運共構」之事實！敬請大部單位審慎而行，還給市民一個居住的權利。</p> <p>二、經查多處參與捷運共構方案的居民，都發生共構工程延宕多年搬不回去的結果，（唯有大安森林公園捷運站的天價捷運共構豪宅「勤美璞真」一例是成功的）；公館捷運共構、安和捷運共構等數處都淪為空殼，至今仍無法建構，只徒有捷運站體興建完成通車，但可憐的居民搬走多年、房租補助的年限已過，迄今這些市民們仍流浪街頭，真是情何以堪！祈盼 大部單位體察民意、將心比心，國家建設固然重要，也不能讓市民終其一生、辛苦經營的家園給白白犧牲了。</p> <p>三、台北市捷運局今年 4 月間曾列席陳麗輝議員召開的居民溝通會議，會中孫姓科長發言表示我們居民若能整合成單一地主，委託的建商「似有」優先參標案的權利。然經查，即便居民整合單一地主並找到條件合意的建商，但該建設公司同樣必須要參加捷運路線共構案的競標，等真正得標標到案子才能合法參與共構工程，若沒標到，則淪為市民（單一地主=原居民）與建商之間的民事糾紛案，最終只有台北市捷運局是贏家，達到建設捷運站的目的，依法取得捷運共構的土地所有權，卻丟下市民望著數根大柱樑佇立在『共構用地』地面，搬回家的夢想卻遙遙無期，這對市民來說，是何等的悲哀啊！？</p>	<p>一、捷運信義線向東延伸於 92 年起展開規劃，原延伸計畫僅於廣慈博愛園區前設置一座終點站，其後因應地方民意要求，經評估可行（即位於信義路六段之設站條件，係以聯合開發方式取得捷運設施出入口、通風井等設施所需用地。），始於象山站至廣慈博愛園區間再增加一站（即 R04 站）。</p> <p>二、考量本線都市計畫變更案，由 100 年 12 月辦理公開展覽已 3 年多，案經內政部都市計畫委員會第 838 次會議審議，決議略以：『本案變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。』，後續本府捷運工程局辦理 R04 站北側及南側用地所有權人表達意見說明會及意願調查，根據調查結果，北側用地無人同意參與開發，南側用地同意參與開發人數與面積亦僅 40% 左右，且檢視土地所有權人意願表達非同意參與土地開發案者，係分散於各地號及建物，致捷運設施所需用地範圍，無法進行設施配置調整，因無足夠用地設置出入口及通風井設施，即使設站也無法提供服務。</p> <p>三、信義線東延段計畫全長約 1.5 公里（含 R03 站後供營運調度使用之尾軌），原規劃設計之 R04 站距離象山站（R05）約 685 公尺、距 R03 車站約 694 公尺，依市中心區之車站站距以</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>四、原先臺北市推出「一坪換一坪」附一個停車位的都市更新政策，這辦法原來是郝市長為鼓勵市民參與「都更」所擬訂的，反觀台北市捷運局提出的捷運共構分配條件，就目前已提供給我們 R04 站南側住戶、能做出承諾的分配條件迄今仍無法符合民眾期待、相較郝市長端出的「都更」分配條件為之更爛，在無法還給我們至少現有的使用坪數的不合理分配條件之下，我們的心聲是「捷運車站不要建我家，還我寧靜的居住權」、「堅決反對參與共構都更案」！！</p>	<p>800~1200 公尺之間，市中心外圍地區之站距則以 1200~2000 公尺之間較為理想，惟仍需配合地區發展、用地取得、工程條件等，予以考量設站條件及距離。倘後續取消 R04 站，則象山站至廣慈博愛園區前 R03 站間距約為 1379 公尺，尚屬市區內可接受之捷運站間距之服務範圍。</p> <p>四、捷運信義線東延段 R04 站原係因應地方民意要求增設之車站，因捷運出入口、通風井設施用地，歷經 3 年多協調與都市計畫委員會審議，仍無法取得，且檢討沿線並無其他適合公有地，故經本府研商確認無法設置 R04 站。</p>
2	<p>陳情人：崔福岑、王永浩、王徐靜英、王魯、路露、王志中、王志豪、王強</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：台北市政府捷運信義線東延段「象山站」「R4 站北側」捷運用地，應參加「捷運聯合開發」與「南側」捷運用地「捷運聯合開發」同步，興建二座「景觀大樓」，成為和東隅之 30 層「廣慈觀光大百貨、大飯店」；西側之「101 觀光大樓」，中間為「捷運聯合觀光大樓」連成一體，達到「真、善、美」觀光區，懇請將分區「住三」變更為「商三」，如若不然，敬請放寬限制，增加「容積率」亦可，一則，解決危樓倒塌，避免日後造成傷亡危機；二則，改善觀光市容，讓台北市晉身國際一流大都市。</p> <p>說明：</p> <p>一、本人等對於「台北市政府研考會調查書」，提出不滿意見，何以兩個車站(R3 站廣慈特區和 R4 站安康社區)不同標準，其回答仍難令人信服，何以不能以「R4」站南北側亦為重點觀光一環，影響國際觀瞻，且有甚多居民住此「危樓」之理由，變為「商三」。</p> <p>二、「R4」站，「北側」只徵用「五層樓，510m²」，留下「3,771m²」的「松台公寓」，且於 103 年 9 月 23 日報「內政部」備查，如不懸崖勒馬，危害之深，不堪想像，政府不應將有「違建戶」留下的「松台公寓」變成為古蹟：如「古羅馬競技場」般，供人參觀。</p> <p>三、我等係民國 38 年撤退來台國軍，初來「國防部」無提供眷舍可住，寄人籬下頗為可憐，之後同仁們集資購地委建，建商中途倒閉落跑，部分承購戶價款被建商捲跑，但卻與我地主「訴訟」，渠等三審敗訴定讞，有判決書</p>	<p>同編號 1 市府研析意見。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>可証(詳附件)，「地主們」保住了土地權利。除少數「違建戶」係原始「承購戶」者，大都數已是數易其人，造成他人占屋居住，由地主繳稅之慘況，「地主們」真是「屋漏偏逢連夜雨」，情何以堪！</p> <p>四、磚造房子，梁柱均非鋼筋，地下室基礎薄弱，早已逾齡，如遇地震強風，必將屋倒人亡，造成慘劇，政府再來救濟，為時已晚；以特殊情況、觀光需要和拯救危樓之事由，變更「使用分區」增加(容積率)理由冠冕堂皇。偉大的「政治菁英」也是「政治醫生」，治癒「都市之癌」，起死回生，請貢獻您的知識，為「3,771m²」土地，能圓滿達成與捷運信義「R4」站「聯合開發」，…建造南、北各一座巍峨美麗大廈，讓人感恩懷念。</p> <p>五、馬總統勤政愛民，於台北市長任內，視察信義區安康里時，聽取簡報及洞悉其詳：知有「違建戶」存在，也深知本區之落後，曾於扁政府時期，提出東延，增設兩站，昔「交通部」以「福德街廣慈博愛院」為地震帶駁回，直至競選總統成功，令「交通部」重新規劃。誰知時隔 6 年，因部分人士反對，另找出入口，其餘仍在原地踏步，無法達成其改造都市及解除民間宿疾德政，令百姓依然深陷痛苦。(本案 毛副院長應洞悉其詳。)</p> <p>請求事項</p> <p>一、站在地主立場，不管「住三」、「商三」，志在配合「台北市政府捷運局」興建「捷運聯合開發大樓」，並改建住宅，解除危樓，更新都市市容，安居樂業，一切光明磊落，絕無額外要求，但因「違建戶」的存在，成為參與「捷運聯合開發大樓」的絆腳石，非有足夠的「容積率(建蔽率)」是無法解決其事；以「住三」變更為「商三」，增加「容積率(建蔽率)」(可營建之「樓地板面積)」較為「名正言順」只求能順利解決，任何方案，均表歡迎和支持。</p> <p>二、台北市政府立場：對增加「容積率」，將「住三」變更為「商三」，以增加「容積率(建蔽率)」非常明顯是不能決定，且尚非其權責所能為，陳情人等於此，敬向鈞座再度請求，召集跨部會會議：國發會、內政部、交通部、財政部、法務部、台北市政府…等會商，敬請召集當代精英與會，站在國家「重大交通建設」、「地區發展」、「都市景觀」並應考量幾十年後對捷運出入口旅客流量需要，同時如何解決違建方案，以高瞻遠矚做完美考量，作為實施準則，促其成功，功德無量。</p>	
3	<p>陳情人：王道行、許績福、賴永章、張清祥、陳美雅、陳李怡慧、胡文中、林聰鈺、林寶美、王國華、胡文敏、謝岡、蔡秋玉、簡儉、張文交、許晉瑋、張明、張智、藍煥春、畢世吉</p> <p>主旨：捷運信義線東延段 R04 站南側(捷二)地主不參加捷運聯合開發、反對土地劃入臺北市政府函為「配合臺北市捷運信義東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案」變更為捷運設施用地，請 鑒察。</p> <p>說明：</p> <p>一、本人土地不列入上開都計案聯合開發區，而仍維持原用</p>	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>途。</p> <p>二、本人所有之建物、土地列為「不參加聯合開發計畫」。</p> <p>三、本人堅決反對共構、堅決不參加上開捷運聯合開發計畫。</p> <p>陳情理由：</p> <p>一、依據都發局、捷運局於 103 年 7 月 24 日會議決議為：分配「一坪換一坪是上限」並且是取平均值，連停車位都沒；根本不敢保證最低「室內面積一坪換一坪外加一個車位」，而是斬釘截鐵確定不可能有達到一坪換一坪，甚至「土地開發區基地不得作為容積移轉之接受基地」（請參考 103 年 7 月 24 日會議紀錄與影音檔 15 分 05 秒處起至第 15 分 10 秒 http://sy.aga.tw/wav/2014.07.24.mp3）開發條件如此惡劣，分配權益不彰，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>二、依據都發局、捷運局於 103 年 7 月 24 日會議；捷運信義線東延段 R04 站南側原本沒打算設站，是因為議員與周邊里民之間有選票承諾，以選舉為考量白白將我們眾地主犧牲了，他又沒居住於此且並非地主，無權代表地主答應參與共構聯合開發，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>三、一樓店面地主拿不回原有店面空間與權利，捷運共構開發將會減少一樓使用間數與坪數，被迫換到樓上竟然一樣是「一坪換一坪是上限」，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>四、依據現行法律規劃單位完全不需要詳實將建築完工後的分配方案等細節，完整對地主作事先說明，僅以辦理兩場民眾溝通會，就逕將未書面表示意見者一律當成無條件贊同者，一體套用大眾捷運法規相關辦法要地主就範，實有違背民意和損及百姓權益，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>五、於該會議中張桂林審議委員提議象山站至此站太近了，此站與 R03 站也太近了，不值得浪費造價新台幣 65 億元多，建造 1 公里不到的站，又會剝奪百姓居住權與財產權；懇請慎思，勿濫用納稅人的辛苦錢，若迫切需要請調整轉移到公有土地，還我寧靜家，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>我們的心聲是「捷運車站不要建我家，還我寧靜的居住權、財產權」、「堅決反對共構聯合開發」！！</p>	
4	<p>陳情人：王道行、許績福、賴永章、張清祥、陳美雅、陳李怡慧、胡文中、林聰鈺、林寶美、王國華、胡文敏、謝岡、蔡秋玉、簡儉、張文交、黃蜀充、呂俊之、許晉瑋、畢世吉</p> <p>主旨：捷運信義線東延段 R04 站南側（捷二）地主反對納入捷運建設用地都市計畫變更案，請鑒察。</p> <p>陳情事項：</p> <p>一、依大部都市計畫委員會第 838 次會議紀錄（核定案件第 1 案）第 3 頁決議第二點「本案變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益避免延宕捷運工程時程，建請市府於 104 年 1 月 31 日前與相關土地所有權人協商。」請求大部轉知臺北市政府於前開大部建議日期內通知本人前往協商，以維護本人地主權益如說明二。</p> <p>二、臺北市政府未書面承諾本人參與捷運聯開案能夠達以下</p>	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>基本條件以前，本人不同意捷運聯合開發計畫案，不參與開發案。</p> <p>(一) 四層樓地主依照土地價值計算後之分配權益不得低於中央七層樓地主（土地持份約為四層樓地主 2/3），保證室內至少一坪換一坪，並且一樓住戶保證可換回一樓。</p> <p>(二) 外加一個停車位。</p> <p>(三) 施工期間補助之房租要按每月發給至建物完工驗收等手續完成、可搬回分配房屋為止，不得設有 90 萬元上限限制，針對一樓店面地主以店面出租租金實質補助。</p> <p>(四) 房屋隔間不得使用輕隔間。</p> <p>三、臺北市政府下次提大部都市計畫委員會討論檢送之「公民或團體陳情意見綜理表」及「處理情形對照表」中，如未列入本人陳情意見之回覆，不得逕認本人同意參加本開發案。</p> <p>四、聲明唯有本陳情書代表本人真實意見，其他任何清冊清單載有本人簽名字樣向大部主張本人贊成或反對參與開發案之陳情書，概與本人無關。</p>	
5	<p>陳情人：畢世吉</p> <p>主旨：捷運信義線東延段 R04 站南側地主對於「都市計畫變更捷運設施聯合開發用地」乙案，堅決不同意參與捷運聯合開發。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據 103 年 7 月 24 日會議記錄及 104 年 1 月 10 日說明會可稽：</p> <p>(一) 南側地主所提「一坪換一坪外加停車位」等之訴求，均遭台北市政府都發局、捷運局回絕，都發局及捷運局僅依大眾捷運系統土地開發之相關法令，白白犧牲地主權益。又捷運局提出聯合開發正值選舉期間，以選舉為考量，踐踏地主權益！捷運共構開發將會減少一樓使用間數與坪數，一樓店面地主拿不回原有店面空間與權利，權益分配條件及為惡劣！</p> <p>(二) 又捷運站站體部分，地主未來要無償捐贈捷運站設施，以及 1/2 捷獎所占樓地板面積的土地持份，台北市只要負擔平均建造單價即可取得建物，且往後地主所分配的不是坪數僅是權值，當地主土地被鑑定權值不足需購買坪數始能入住時，而非比照捷運局以平均建造單價取得，是以議定價格購買，一般市民根本無法負擔！</p> <p>(三) 台北市政府不得以錯誤不實之資訊及地主意見，逕自作為開發 R04 南側土地之決議。</p> <p>二、綜上所述，大眾捷運系統土地開發剝奪地主之居住權與財產權，地主對於政府強行侵入的作法毫無招架，若真有迫切需要設站，請比照萬大線調整轉移到公有土地，還給當地居民寧靜家園！</p>	同編號 1 市府研析意見。
6	<p>陳情人：廖澤民、林萬子、高淑瑛、杜庭頤、陳勝利、張文府、陳翁蓉華、兵雅珍</p> <p>事由：請將信義線東延段 R04 站廢站</p> <p>說明：</p> <p>一、再次向內政部營建署都市計畫委員會申訴堅決不同意參與捷運聯合開發並請廢止設立 R04 站。</p>	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>二、本棟建築是 5 層建公寓共 10 戶，一樓（4 號與 8 號持有者同一人不於此設籍）意見尊重樓上共 8 戶意見一致（附件 8 份）。</p> <p>三、台北市捷運局有意於 104.01.31 以前與住戶沒有達成共識將宣佈廢站，本棟所有住戶非常贊同，不需要再為此事延長時間評估，請速戰速決，住戶已經受不了精神上損害。</p> <p>四、再次堅決抗議，不要徵收，不要設站，不可逕自劃成交通使用道路。</p>	
7	<p>陳情人：畢世吉、林水源、黃孟貴、簡儉、官小姐、許績福、蔡秋玉、林聰鈺、許永福、丁之侃、林寶美、李耀俊、林靜芬、張清祥、賴永章、胡文中、李怡慧、張文交、程益中、林淑賢、王國華、陳美雅、張明、張智、蔡皇全、王陳玉蓮、陳郭玲秀、藍煖春、柳徐青華、許淑英、胡文敏、謝岡、王道行、莊菊芬、鄧德生、鄧目中、王雪筠、鄭森森、劉詩驥、李蔣德運、李梅蘭、郭再華、廖澤民、林萬子、高淑瑛、杜庭頤、陳勝利、張文府、陳翁蓉華、兵雅珍、王瑞梅</p> <p>主旨：捷運信義線東延段 R04 戰北側地主對於『都市計畫變更捷運設施聯合開發用地』</p> <p>乙案，陳情內政部堅決不同意參與捷運聯合開發事宜。</p> <p>陳情理由：</p> <p>一、依據都發局、捷運局於 103 年 7 月 24 日會議決議為：分配「一坪換一坪是上限」並且是取平均值，連停車位都沒；根本不敢保證最低「室內面積一坪換一坪外加一個車位」，而是斬釘截鐵確定不可能有達到一坪換一坪，甚至「土地開發區基地不得作為容積移轉之接受基地」（請參考 103 年 7 月 24 日會議紀錄與影音檔 15 分 05 秒處起至第 15 分 10 秒 http://sy.aga.tw/wav/2014.07.24.mp3）開發條件如此惡劣，分配權益不彰，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>二、依據都發局、捷運局於 103 年 7 月 24 日會議；捷運信義線東延段 R04 站南側原本沒打算設站，是因為議員與周邊里民之間有選票承諾，以選舉為考量白白將我們眾地主犧牲了，他又沒居住於此且並非地主，無權代表地主答應參與臺北市政府同意參與捷運共構聯合開發。</p> <p>三、另依據同前 103 年 7 月 24 日市都委會審查議：「已將預計開發效益算入市府財務自償率…」，捷運局代表臺北市政府就開發權益分配向地主作說明時，僅千叮萬囑「宣告」其必定要回收的開發效益，包括地主未來要無償捐贈捷運站設施、以及 1/2 捷獎所佔樓地板面積的土地持分，談的都是要分去多少「坪數」、並且未來臺北市政府僅需負擔平均建造單價即可取得建物，這些「市府權益」全都用法規、辦法、及投資者契約書「白紙黑字」予以明文保障，保護得滴水不漏！但對於地主權益卻刻意忽視，規定參與聯開地主和投資者分配時得用毫無保障、沒有白紙黑字規範的「事後協商機制」做最後決定，甚至規定地主未來分配到的不是「坪數」而是「權值」、並且當地主土地被鑑定權值不足得購買坪數</p>	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>才能入住時，也不是比照捷運局用「平均建造單價」取得，卻得用建物更新後高不可攀、可能上百萬的「議定價格」購買，請問平民小老百姓有誰負擔得起？加上地主與投資者協商破裂時，捷運局依約竟可解除聯開契約直接徵收地主設站土地！！綜上所述，可知參與台北市政府作莊的聯合開發「賭局」根本毫無保障！其結果，就是土地得白白送給台北市政府之外還得付出高價才能換回保證土地持分所剩無幾的新房！地主一旦參與聯開，處境宛如簽下不平等條約，只能「割地賠款」！故地主一致的共識是：沒有白紙黑字暨法定公證的程序，明確規範地主和捷運局之間合作條件，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>四、捷運共構開發將減少一樓使用間數與坪數，一樓店面地主拿不回原有店面空間與權利，被迫換到樓上竟然一樣是「一坪換一坪是上限取平均值」，權益分配條件極端惡劣、不合理！堅決反對共構聯合開發。</p> <p>五、依據現行法律規劃單位完全不需要詳實將建築完工後的分配方案等細節，完整對地主作事先說明，僅以辦理兩場民眾溝通會，就逕將未書面表示意見者一律當成無條件贊同者，一體套用大眾捷運法規相關辦法強逼地主就範，完全沒有白紙黑字暨法定公證的程序，明確規範地主和捷運局之間合作條件，實有違背民意和損及百姓權益，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>六、依據前開 104 年 1 月 10 日松德大樓會議上 R04 站南側土地自救會向台北市政府都發局、捷運局異議台北市政府 103 年 9 月提報內政部都委會審議之法定文件「公民或團體所提意見綜理表」為錯誤不實，要求廢棄頁碼編號 14 頁 R04 北側（捷一）陳情人「安康里吳水上里長」陳情意見，本區為南側屬於松友里，該里前里長無權代表本區地主同意參加聯合開發、並廢棄頁碼編號 71 頁起數份由陳情人「崔福岑等 57 人（R04(捷一、捷二)」所撰之陳情意見，因為崔福岑先生 99 年間是以「劃定都市更新單元同意書」向地主取得代表權，當時所提條件與參與聯開後完全不同，並且崔福岑先生亦於 1 月 10 日會議上發言聲明：我並沒有和捷運局簽署任何協議、並未代表任何地主同意參與捷運局聯合開發。故籲請台北市政府不得以前開兩份錯誤不實之地主意見，逕自作成得開發 R04 北側土地之決議！</p> <p>七、大眾捷運系統土地開發辦法的流弊，是它讓政府有藉口不按公平互惠原則、成為剝奪百姓居住權與財產權的法律依據；懇請慎思，改變作法以確保地主權益，若真迫切需要設站請比照萬大線調整轉移到公有土地，還我寧靜家園，堅決反對共構聯合開發。</p> <p>我們的心聲是「捷運局私定法規不公、捷運車站不要建我家，還我寧靜的居住權、財產權」、「堅決反對共構聯合開發」！！</p>	
8	<p>陳情人：鍾志成、王永浩、吳水上、崔福岑、余漢華、陳淑惠、葛振中</p> <p>陳情事項：</p>	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>主旨:建請臺北市政府依據捷運信義線東延段工程計劃，儘速完成 R4 站體，協助本更新基地（信義路六段 33 巷、信義路六段 65 巷、及虎林街 242 巷之街廓--下稱本案）進行捷運共構計劃，加速老舊危樓更新重建，請給予六個月整合時間，並公告公文以免口說無憑。詳如說明，敬請審閱。</p> <p>說明：</p> <p>一、交通建設乃百年政策，發揮無比都市發展功能，並繁榮地方經濟，改善都市機能與市容觀瞻。</p> <p>二、據臺北市政府 100 年 12 月 6 日府都規字第 10038638100 號公告公開展覽之“配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）主要計畫案”及“擬定臺北市捷運信義線東延段工程土地開發區（捷）暨劃定都市更新地區細部計畫案”內容，擬於本案內規劃“捷一出入口 A”。</p> <p>三、惟本案所有權人複雜，依捷運聯合開發方式無法解決地主及無所有權住戶（佔約 47%）之分配問題；敬請市府特准採用專案捷運共構方式，由特定實施者配合捷運工程計劃，於本案進行捷一出入口 A 開發，並有效解決地主及無所有權住戶之分配問題。</p> <p>四、R4 站鄰近五個里、及松山商職、永春高中等學校，建請市長重視絕大多數居民期盼「永遠幸福」，亦為市長任內重要政績，不論採用全街廓內土地使用分區變更之捷運聯合開發方式，亦或以變更某側土地使用分區並徵收之方式，皆務必依據前開計劃案，完成 R4 站體、並於本街廓內完成出入口之設置，以便利本區居民使用捷運大眾運輸系統。</p> <p>五、信義路六段捷運信義線東延段 R4 站預定地松臺公寓正面唯一 23 公尺路寬（信義路六段 63 號左邊即為 18 公尺），剛好符合捷運局規格要求，附近居民認為是「天賜良機」，誠懇期盼英明的柯市長作出正確裁決，以彰顯照顧市民的德政。</p>	
9	<p>陳情人：蔡皇全 電子郵件陳情事項：</p> <p>第一：政策錯誤，【官員該當何罪】，【還是何罪之有，大膽刁民】</p> <p>【如果開設捷運便民，是一種國家的政策錯誤？】</p> <p>如果【開設捷運便民，是一種國家的政策錯誤】，那捷運局應該關起來，如果信義延長站松德站要廢站，民國 86 年以來的，近 20 年的規劃也是一種錯誤，猶如核 4，那應該先把台北車站也關起來，【既然是一種政策錯誤，相關的官員要一併懲處】，一則貶為庶民，一則流放外島勞改？</p> <p>如果 R4 松德設站廢站是官員的政策責任擔當（捷運局）下對上（內政部都委會）說明：【工程延誤】是【南側的刁民、住戶反對】</p> <p>理由 1. 20 年來【只見說明會說聯開優於都更】，【不見任何溝通】，卻說住戶反對</p> <p>理由 2. 住戶要求南側【土地要劃入捷地】，捷運局對外卻說【住戶要廢站】</p> <p>理由 3. 住戶要求捷運局【聯開白紙黑字】，捷運局卻說，</p>	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>【無可奉告】</p> <p>如果開場說明會，沒有意見表示同意，你家變我家，我一天到總統府開說明會</p> <p>【場場說明會都說東道西，模糊焦點，草草結束】</p> <p>(內政部都委會)上對下(捷運局)：避免工程延誤，【研議縮減變更計劃】甚至【廢站】</p> <p>內政部都委會為免工程延誤的理由是【大面積的設站聯開】變為【縮減小面積的設站聯開】，甚至【廢站】，</p> <p>理由 1. 【大面積的設站聯開】不行變為【縮減小面積的設站聯開】</p> <p>理由 2. 【小面積的設站聯開】不行變為【廢站】</p> <p>這些當官的千錯萬錯，自己都沒錯，還要入罪於民，如此之大小官，難怪台灣的年青人看不到未來，難怪有太陽花學運，官員是如此的沒擔當及推卸責任，也難外台灣會如此沉淪？</p> <p>案例 104 年 2 月 4 日捷運信義線東延段都市計劃變更辦理情形</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 【捷運局】的開會標題【都市計劃變更辦理情形】 2. 【內政部都委會】要求【研議縮減變更計劃】 3. 【R4 南側】要求的【劃地不劃地】及【白紙黑字】 4. 【來開會的 9 個里民及里長及議員】來討論【設站與廢站】 <p>安康里 國業里 松隆里 松友里 松光里 中坡里 中行里 大道里 大仁里</p> <p>我不要在【沒有意見即表示同意的條件下】，一直開【騙人的說明會】，行不行？</p> <p>第二：我強烈主張 R04 設站【不一定要設在南側】</p> <p>理由(1)【R04 站可以北移】</p> <p>跟據實際調查，【北側地主同意在北側設 R04 站的比例是 65%】，，所以【R04 北側地主】向王議員爭取【北側 R04 設站加聯開】，【我】樂觀其成，【如果捷運局同意】北側設 R04 站，R04 站就沒有廢站的問題。</p> <p>北側設 R4 站的優點</p> <ol style="list-style-type: none"> 1【如果捷運局同意】北側 R04 設站，僅設兩個出入口，松友公園的壓力井可以改為出入口，捷運局就省下強制徵收【北側通風口 20 戶】的費用 2【如果捷運局同意】北側設 R04 站，R04 站就沒有廢站的問題 3【如果捷運局同意】北側設 R04 站，【我】反對聲音也就沒了 4【如果捷運局同意】王議員為民喉舌的政績多添一筆，【台灣的代議政制】又向前推進一步，捷運局就可以升格叫【爵】運局，功比天高？各位爵爺，我們給你們按個贊 <p>理由(2)【R4 站可以東移】</p> <p>跟據市政建設 50 年前，就想把 76 巷全家往東的馬路由目前的 18 米拓寬為 23 米，連結福德街，至今懸而解，造福鄉里，就靠各位爵爺</p> <p>R04 站可以【東移設站的優優優優優點】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1【如果捷運局同意】R04 站可以東移，不僅解決了 R04 站與 	

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>象山站的【站距過短問題】，【減少社會對捷運局浪費公弩的聲浪，平息輿論的壓力】，真是一兼二顧，摸喇兼洗褲</p> <p>2【如果捷運局同意】R04 站就沒有廢站的問題</p> <p>3【如果捷運局同意】R04 站可以東移，更可以解決捷運未來地下穿越，地上【住戶安全】的問題，捷運局更可以減少地下穿越的【補償費發放問題】，市政功勞簿上又多加一筆阿？</p> <p>4【如果捷運局同意】R04 站可以東移，【捷運局更解決市政50 年來沒有任何市長、局長能解決的問題】，造福鄉里，市政功勞簿上，功上加功，【馬總統應該頒發一等獎章】，給捷運局各位勞苦功高的爵爺，這是何等的殊榮，這是把站設在【我們 R04 南側住戶】土地上所無法享有的，大家說，好不好阿？</p> <p>第三：如果捷運局非要把捷運站蓋在【我的土地】，要【我】同意很簡單</p> <p>1. 請捷運局解釋一下【北側同意在北側設 R04 站的比例是 65%】【R04 站為什麼不可以北移】？是否突顯市政效率不彰？</p> <p>2. 請捷運局解釋一下【R04 站東移】可以創造市政史上的奇蹟，捷運局是何等的榮耀？為何你沒考慮？是否突顯市政效率不彰？</p> <p>3. 請捷運局解釋一下【我們 R04 南側的土地】的優點在那裡？有比北移、比東移好嗎？，如果你講不出來，這不是【有點官欺民】嗎？</p> <p>4. 【如果捷運局同意】【白紙黑字，協議分配清清楚楚寫在地主的聯開合企書上】所有的事情不就解決了？</p> <p>第四：結論</p> <p>1【我】強烈表達 R04 設不設站在於捷運局，別讓我啞巴吃瓊蓮，有苦也難言？</p> <p>2【我】從頭到尾反對的是【先設站再聯開，本末倒置】【壞制度】</p> <p>照著舊制度走，捷運局當然依法、合法，決定，全贏，我參加強制徵收的、輸，參加聯開、也輸，【輸嘎痛褲】。</p> <p>3. 舊的壞制度 1 大眾劫運法駢 2【土地強制徵收辦法】駢 3【捷運聯開補償辦法】駢 4【協議分配辦法】駢 5【建商資格標辦法】，是你捷運局當然依法、合法，決定所有事務的壞制度。</p> <p><1>以【大眾劫運法】當法源，從私有地變為公有土地，當然不同意。</p> <p><2>【土地強制徵收辦法】，【持反對意見的地主】，土地被強迫明正言順的過戶到捷運局的名下，當然不同意。</p> <p><3>【捷運聯開補償辦法】，【同意意見的地土】乖乖的把土地過戶到捷運局的名下，當然不同意。</p> <p>4>【協議分配辦法】，做協議分配的是你劫運局，【我們 R04 南側地主】，跟你劫運局只要個白紙黑字，你們也不同意，當然不同意。</p> <p><5>【建商資格標辦法】，建商也是你劫運局可以指定的，徵收前的土地估值及地目，也是你劫運局說了算，徵收後的土地估值及建築成本與房屋估值，也是你劫運局說了算，當然</p>	

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>不同意。</p> <p>4. 好制度【先聯開後設站，撥亂反正】把法，順序到過來，爭議就少了</p> <p><5>【建商資格標辦法】捷運局點頭了，建商進來了，不就解決了，沒有你同意，那一家建商敢在捷運站上動土(誰敢在太歲上動土，簡直不要命)，我同意。</p> <p><4>【協議分配辦法】建商直接與【我們 R04 南側住戶】談協議分配，我同意。</p> <p><3>【捷運聯開補償辦法】，我們房子讓你拆，不就解決了，我同意。</p> <p><2>【我們 R04 南側住戶】都同意了，【土地強制徵收辦法】你捷運局去處理，相信其它人也沒意見，不就解決了，我同意。</p> <p><1>大眾劫運法，土地就隨你愛怎麼劃就怎麼劃，沒意見，不就解決了，我同意。</p> <p>5. 我要再次重聲，捷運局如果有誠意，就要再【畫訂變更我的土地之前】，先給我白紙黑字的保障，不然我堅決反對、反對內政部都委會劃定我們的土地變更成為捷運土地開發用地！我私有土地的總價值若因政策的強行劃入捷運用地致使損失，定會申請行救濟補償損失</p> <p>6. 請問捷運局的【一坪換一坪為上限，取其平均值，且 2 者取其小？】</p> <p>以捷運局的公式【捷運局的計算是土地 10 坪可以分為權狀坪(室內加公設)是 22.84 坪】</p> <p>本人是 R4 南側住戶，權狀土地持分為 215 平方公尺，持分是 4 分之 1</p> <p>室內面積是 92.9 平方公尺</p> <p>陽台 18.86 平方公尺</p> <p>土地 215 平方公尺 \times 4 分之 1 \times 0.3025 換算坪 = 16.2593 坪</p> <p>室內面積 92.9 坪 \times 0.3025 換算坪 = 28.1 坪</p> <p>陽台面積 18.86 坪 \times 0.3025 換算坪 = 5.7 坪</p> <p>22.84 坪 \times 1.62593 坪 = 37.13 坪，我應實際分為的面積</p> <p>假設一室內面積一坪換一坪，只算舊室內面積 28.1 坪，我只能分為 28.1 坪權狀坪，合理嗎</p> <p>假設二室內面積一坪換一坪，只算舊室內面積 28.1 坪加陽台面積 5.7 坪，我只能分 33.8 坪權狀坪</p> <p>請問捷運局這樣算對不對？那我到底要分 37.13 坪還是 28.1 坪還是 33.8 坪？如果都不是請解釋？</p> <p>7 請問 R4 站捷運聯開捷運局端出的牛肉如下，</p> <p>1. R4 站捷運聯開所有的土地面積大約 1000 坪</p> <p>2. 土地是住 3</p> <p>3. 捷運局美意：住三 225 是【1 倍加都更 0.5 倍加捷獎 0.5 倍】合計 2 倍</p> <p>4. 所以此地計算出可蓋的樓地板面積是 4666 坪</p> <p>5. 對不起，捷運局要拿走捷獎 0.25，是 4666 的 0.25 喔？</p> <p>6. 所以真正可蓋的樓地板面積只剩 4000 坪</p> <p>請問除了【我們 R04 南側住戶】除了. 要免費捐樓地板面積，給捷運局使用，還要捐多少免費土地做為捷運的公共設施用地，讓捷運局一直遲遲不敢先跟我們簽【簽聯開契約】是不</p>	

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>是問題出在這裡？</p> <p>8 權益分配比例未何是浮動的？</p> <p>劃地設站施工前，原地主 58 比投資人 42，講一套，劃地設站施完工之後，又一套，為啥呢？</p> <p>各位知到捷運局未何都不會承諾嗎？</p> <p>是不是 1. 【無償捐贈捷運設施的比例沒講？捷運局有操做的空間？】…未知數</p> <p>是不是 2 捷獎 0.25…已知數</p> <p>是不是 3 【捷運局與投資人的協商權益分配之土地價值與〈民間〉的認知不同？】…未知數</p> <p>能否請捷運局就未知數的部份解釋一下？</p> <p>9 權益分配比例既然浮動的？劃地設站施工前，原地主 58 比投資人 42，請問捷運局，如果建商都不進來標，你如何處理？底限在那？會不會變原地主 10 比投資人 90，因為權益分配內容是你捷運局跟建商講的？我們要等多久？我們的拆遷費夠不夠等到大樓蓋好，還是要等跳樓？請捷運局解釋一下？</p> <p>10. 十一捷運局把蓋捷運的未來講的那麼好，只講土地及房子價值會漲的估值，如果蓋好後，向日本東京房價大跌，價值大跌請捷運局說明一下，你們的應變措施是什麼？</p>	
10	<p>陳情人：鍾子敬</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：捷運信義東延段 R03 站體聯合開發及共構案，陳情事宜。</p> <p>說明：</p> <p>一、100 年 12 月 3 日，貴府都市計畫委員會，曾以規字第 10038638100 號文，向本里送達 R03 站體聯開案公展文書。</p> <p>二、本里亦配合政策，於 101 年 3 月 4 日上午 10 時，召開住戶大會，選派代表；且超過百分之七十五住戶，同意參與市府籌備之聯合開發案件，並具體呈報，而獲前市長郝龍斌之嘉許與表揚。</p> <p>三、捷運信義東延段，已延宕多年，至今猶研議協商，迄未決行動工；美其名為廣納民意，實已蒙推諉耽延之譏。</p> <p>四、本里居民雖願配合聯開站體之興建，唯所有權人之權益，仍應妥為照顧及爭取，謹列數項居民基本聯開訴求如後，祈請核參：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開工及完工均應於合約承諾期限內達成。 2. 居民取回居住面積，至少不低於現在之居住面積（室內一坪換一坪）。 3. 每戶均可分配得到，機車和汽車停車位各一個。 4. 站體之結構及建築材料選用，均應達到高樓大廈較優之水平。 5. 施工期間，居民代表可以充分參與討論，以及監督施作。 	<p>一、捷運信義線東延段變更都市計畫案，自 100 年 12 月辦理都市計畫變更之公開展覽後，期間辦理多次說明會及座談會，並經臺北市都市計畫委員會召開 5 次專案小組會議，依 103 年 7 月 24 日臺北市都市計畫委員會第 661 次委員會審議決議略以：「．．．R03 站南側捷三用地，維持公展範圍（基地面積 3,844 m²），並辦理土地開發。」，惟本案提報內政部 103 年 10 月 28 日第 838 次都市計畫委員會審議決議：「本案變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，建請市府於 104 年 1 月 31 日前與相關土地所有權人協商。如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。」由於反映不參加土地開發為 R04 站南側地主，故本府捷運工程局前於 103 年 12 月 10</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>日及 11 日邀集陳情地主座談進行溝通協調。</p> <p>二、有關居民基本聯開訴求，本府捷運工程局說明如後：</p> <p>(一)開工及完工均應於合約承諾期限內達成之意見：土地開發區(捷)用地需俟都市計畫變更案之主要計畫及細部計畫案經本市及內政部二級都委會審議通過及公告發布實施後，本局會配合捷運建設推動時程與地主辦理用地之協議價購作業，如地主選擇不領取土地補償費，以土地補償費來換取未來興建公有不動產之樓地板面積。俟完成用地作業程序後，如用地非屬單一土地所有權人，本局會辦理公開徵求投資人作業，俟嚴謹及公平評選出投資人後，再簽訂土地開發投資契約書。該契約書均有明定開工及完工期限，投資人需依約於完工期限內完成建物工程並取得使用執照交屋。</p> <p>(二)居民取回居住面積至少不低於現在之居住面積(室內 1 坪換 1 坪)及每戶均可分配得到機車和汽車停車位各 1 個之意見：</p> <p>1. 依本市都市計畫委員會 103 年 7 月 24 日第 661 次委員會審議決議之土地開發區(捷)容積獎勵原則，係除基準容積外，直接先核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵容積，再外加依大眾捷運系統土地開發辦法核給之獎勵容積，另總容積高於法定容積時，以原容積高於基準容積部分核計，已較一般</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>都市更新之容積獎勵為佳。</p> <p>2. 土地開發案權益分配比例與地價及產品設計有關，俟用地完成協議後，未來開發建物之設計及興建，將由本局依大眾捷運系統土地開發辦法由主管機關自行開發或公告徵求投資人合作開發之，另公開徵求投資人以類似民間合建分坪方式開發，開發大樓的規劃設計依實際核定之建造執照圖說為準，依據投資人提供之圖說及預算，本局後續會委託 5 家不動產估價師事務所及 3 家專業營建管理廠商辦理土地及建物貢獻成本之鑑價，依專業顧問評估之建造成本及土地貢獻值提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議，經權益分配委員會、局及府二級三審完成權益分配比率與區位方案，簽報市府同意後與投資人協商，協商達成共識後，方能確認，以確保參與開發之土地所有權人權益。</p> <p>(三)站體結構及建材選用，均應達到高樓大廈較優之水平之意見：有關建材之結構系統及建築材料選用等級，均會影響未來建物之建造成本，後續會依甄選文件及相關法令之規定辦理。</p> <p>(四)施工期間，居民代表可以充分參與討論，以及監督施作之意見：本案未來招標前會先蒐集地主意見納入招標條件，俟徵得投資人後，將適時召開說明會以利參與開發地主了解及參與開發案之辦理情形。</p>
11	陳情人：周先生	一、有關捷運信義線東延段

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>陳情主旨：請續推動信義線東延段 R04 設站</p> <p>陳情內容：</p> <p>想反映馬總統先前市長任內推動的信義線東延段 R04 站，為了土地分配數值問題無法解決，要求廢站？</p> <p>其實地主絕非反對設站，因為捷運局對於聯開換回的坪數、權益分配問題沒有講清楚，令人不放心，才會提出反對抗議。</p> <p>而捷運局長王君惠指出，有告知住戶權益，但礙於委託的建商未找到，只能「試算」不能保證，在沒有共識情況下忍痛不蓋。</p> <p>建議：</p> <p>請不要以”試算”來確認居民意圖，請將多數地主需求以公告招標讓建商來標”條件-一坪換一坪”，如果有建商願意投標且能符合多數地主”一坪換一坪”的需求，請問臺北市政府為何不作不公開招標？市政府怕事嗎？</p> <p>請內政部都市計畫委員會審議時要求臺北市政府處理，畢竟設站是居民的需要。但聯合開發牽涉到開發權益分配問題，可由公開招標由建商來解決。才是正確的作法！</p>	<p>都市計畫變更案自 100 年公展以來，歷經 5 次本市都委會專案小組審議，103 年 7 月 24 日本市都委會審議通過後，103 年 9 月 23 日續報內政部都委會審議決議：「因變更內容涉及私有土地，為兼顧私地主權益及避免延宕捷運工程時程，如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。」</p> <p>二、捷運系統土地開發除提供捷運設施所需出入口、通風井及相關設施外，能有效利用土地資源，促進地區發展，有別於一般公共建設，提供土地所有權人於土地徵收外之另一選擇。本府捷運工程局任務為推動捷運建設，希達成地主、地區民眾、政府等多贏局面。在土地開發角色係發包予投資人興建、監督管理投資人、與投資人協商權益分配等。</p> <p>三、土地開發之程序，於都市計畫變更案經內政部及本市二級都委會審議公告實施後，本府方得進行協議價購作業，俟用地移轉予本府名下後，本府捷運工程局依大眾捷運系統土地開發辦法相關規定辦理公開徵求投資人合作開發，並於投標須知訂定權益分配比例底線，徵選時由投資人承諾分回地主之比率。另依投資人提供之工程圖說及預算，由本府捷運工程局委託營建管理廠商或建築師進行建造成本鑑定及委託優良估價師進行土地貢獻成本估價，前述鑑定及估價成本報告書經提報本府權益分配委員會局及府二級三審，完</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>成權益分配比率與區位方案，簽報市府同意後與投資人協商，協商達成共識後確認，才能確認參與開發地主協議抵付分回之坪數及車位。因信義線東延段目前刻正辦理都市計畫變更作業中，故現階段因土地未取得且範圍尚未確定，依規定尚無法辦理公開招標徵求建商(即投資人)事宜。</p> <p>四、依內政部都委會決議，本府捷運工程局已分別於103年12月10日、11日、104年2月4日召開座談及說明會，並於104年3月10日辦理本案用地所有權人表達意見說明會及意願調查，調查結果係R04站北側用地無人同意參與開發，南側用地同意參與開發人數與面積亦僅40%左右，無足夠用地設置出入口及通風井設施，即使設站也無法提供服務。因本站捷運出入口、通風井用地歷經3年多溝通協調及都委會審議，仍有多數地主反對，已嚴重影響計畫時程。經本府捷運工程局再次檢討沿線並無其他公有地可供設置捷運出入口等設施，且皆為住3用地之私有地，故R04站無法取得出入口等設施用地。另考量本計畫全長約1.5公里，目前規劃設計之R04車站距離象山站(R05)約685公尺、距R03車站約694公尺，皆低於800公尺之合理站間距離，經本府於104年3月26日決定擬不設置R04車站，後續將提送內政部都委會審議。</p>
12	<p>陳情人：林珮瑜</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：堅決維護居住正義，反對假聯開，住家變成小套房</p> <p>說明：</p>	<p>一、有關「堅決維護居住正義，拒絕住宅變成小套房…」一節，說明如下：</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>一、堅決維護居住正義，拒絕住家變成小套房，在市政府及市議員舉辦的「公聽會」和「說明會」中，全體居民，已多次明確表達，「室內一坪換一坪，外加一個停車位」，是基本的訴求；否則居民不要 R03 站體，也不參加聯開共構。主辦單位，完全無視居住正義，以及基本人權，寧願淪為「實施者的開路挖土機」，用最粗劣的手法，將原本權狀 24 坪的住家，強予減縮成為 16.71 坪的小套房。這樣也叫三贏的聯開共構嗎？不是強佔民宅嗎？如此方案，斷不可執行，必定引起居民全面抗爭！</p> <p>二、切勿黑箱作業，應予公開透明。主辦單位，避談設計基準，沒有基本圖面，不訂施工方式，全無建材規範；不知道總樓地板面積，根本無法計算「實施者」與原地主之間的合理分配比率。對於「實施者」，毫無約束力的計畫方案，竟然使用市政府的公文書，把地主的分配數字，算得明明白白，正式寄送給地主；還假裝已經對地主格外的優惠，得以分配多少坪建物，幾分之幾個停車位。如此離譜的作業方式，難道沒有誰想起「美河市」和「大巨蛋」的疏失或弊端嗎？相信揭弊英雄、猛打貪腐的柯市長，絕不會容許，任內發生任何「明顯陰影」的事件！</p> <p>三、沒有建造成本，低估建物市價。在沒有規格的情況下，怎麼會知道建造成本？不知道建造成本，拿什麼做依據，試算出地主與「實施者」的分配比率？該知道的不知道，應查明的不查明；卻能算出一個超級不合理的具體數字，民國 110 年，距離 101 大樓 1.3 公里，信義區新建捷運聯開站體的市場行情：*一樓店面 150 萬元/坪*二樓店面 89 萬元/坪*一樓住宅 113 萬元/坪*二樓以上住宅 79.68 萬元/坪*地下室車位 160 萬元/個，這樣的捷運站體聯開新建大樓行情，國稅局會採信嗎？社會大眾會信服嗎？高估造價，壓低售價，縮減地主分配比率，擴增建築物的建造面積；這不就是「美河市」和「大巨蛋」的手法嗎？這樣的「老梗戲碼」到底要上演幾次啊！柯市長率領下的新市府團隊，原本就是全民殷殷期盼的「良醫治國」團隊；上任以來，屢屢揭諸正義、標榜廉潔早已博得廣泛掌聲和支持；此時更應處處謹慎，勿容葉世文、趙藤雄、林益世之輩，或有任何疏失之虞！</p> <p>四、公務已然恹恹，何需徒惹塵埃。市政公務，何止萬端；日常煩忙辛勞，深為百姓欽敬！懇請衮衮諸公，常時保愛貴體，一心一意，專於公務；勿庸另為民居改建之俗事操煩；市民理當各盡其分，各守其業；此亦契合於市民之基本人權！何必徒惹民怨，而害市長之公義？庶免貽誤柯市長，如日中天，光芒萬丈之宏偉政治前途！</p>	<p>(一)土地開發係為順利取得捷運設施需用土地，提供地主土地免被徵收之另一種選擇途徑，係結合民間與公部門力量，藉由開發土地使土地所有人除了提供捷運設施所需土地外，仍能利用原持有之土地取得開發效益。土地開發區(捷)基地都市計畫變更案經內政部及本市二級都委會審議通過及公告實施後，本府捷運工程局會辦理用地之協議價購，地主可選擇依協議優惠辦法規定參與開發，或領取協議價購土地款得優先承購、承租之權力。俟完成用地協議作業後，如開發用地非屬單一土地所有權人所有時，將由本府捷運工程局依大眾捷運系統土地開發辦法之規定辦理公開徵求投資人，以類似合建分坪方式辦理，土地所有權人係提供土地，投資人出資興建。俟嚴謹及公平評選出投資人後，由本府與投資人簽訂投資契約書，由投資人依都市計畫法、建築法等相關規定進行後續開發建物之規劃、設計、都市設計作業、建築物建造執照申請、開工、興建、取得使用執照及產權登記相關事宜。</p> <p>(二)查陳情人持有信義區福德段四小段○地號(土地面積 63 m²)之 1/4 權利範圍及○地號(土地面積 31 m²)之 1/16 權利範圍，土地面積合計為 17.69 m² (≐ 5.35 坪)；地上建物為 63 年興建之 4 層鋼筋混凝土</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>造，陳情人持有信義區福德街○號○樓建物，係坐落於福德段四小段○及○地號上，依地政機關土地建物登記謄本福德段四小段○建號記載，總面積為 63.77 m² (=層次面積 55.10 m² + 陽台面積 8.67 m² ÷ 19.29 坪)，另陳情人持有附屬面積 16.50 m² 之 1/4 (即 4.125 m² ÷ 1.248 坪，查建物測量成果圖係公共設施用，為樓梯)。有關產權面積之專有面積計算=主建物(即一般所謂室內面積)+附屬建物(依地籍測量實施規則第 273 條第 3 款規定，指陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者)，故臺端產權面積之專有面積÷19.29 坪；又室內面積係由容積率來決定。在陳情人持有土地面積約 5.35 坪，原土地使用分區住三，基準容積 225%，依目前試算預估地主合建比 58% 時可分銷坪為 16.71 坪、可分配車位數為 0.35 部車位，若未來權益分配比例調高將隨之調整。</p> <p>(三)本案並非一般都市更新案，係依大眾捷運法相關規定辦理之土地開發案，土地所有權人係以所持有土地參與開發，地上物則依土地徵收條例、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則之相關規定給予補償費。而土地所有權人如選擇參與開發，是否得分回「室內一坪換一坪，外加一個停車位」，取決於其持有土地面積及價值、使</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>用分區（含建蔽率及容積率）、獎勵容積、權益分配之比例、選擇的樓層及區位等因素，係依各自所有之土地價值來參與開發分配，如選擇單價較高之樓層則可分回之面積就會變小，如選擇單價較低之樓層則可分回之面積就會變大，故後續俟權益分配比例確定後，土地所有權人可再就樓層及區位價格予以選擇，應該會接近原權狀坪；即使開發後權狀坪數仍無法達原權狀坪數時，惟開發後舊屋換新屋，屋、地之價值相對提昇。</p> <p>(四) 至於本案開發後建物是否為小套房一節，因本案尚未徵求投資人，故目前未能確定；在進行前述作業前，本府捷運工程局會先徵詢參與開發之土地所有權人之意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並俟徵得投資人後將其納入投資契約書約定辦理，以保障地主之權益。</p> <p>二、有關陳情人表示「切勿黑箱作業，應予公開透明……」，避談設計基準，不知總樓地板面積，……根本無法計算『實施者』與原地主之間的合理分配比例…」一節，說明如下：</p> <p>(一) 因不動產市場因受社會、經濟變動及未可預知之風險，難以預期，且不動產建造成本、土地價格(協議市價)、產品規格、外在環境變動及市場行情等均將影響本案開發建物未來權益分配比例。故本府捷運</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>工程局 104 年 2 月 6 日於松山家商所召開之「捷運信義線東延段 R03 站聯合開發案及都市計畫變更進度與後續捷運工程興建協調會」向土地所有權人簡報說明，獲致大多數出席民眾支持，該局並於 104 年 4 月 8 日函送 R03 站之地主權益分配試算表供地主參考，惟實際權益分配結果，未來須依都市設計委員會審議核定結果及土地、建造成本鑑價作必要調整。</p> <p>(二)依本府捷運工程局 104 年 4 月 8 日函送陳情人之地主權益分配試算表，就地主參與開發，地主權益分配試算基準及假設條件摘要說明及補充如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依 103 年 7 月 24 日第 661 次本市都委會審議通過之土地開發區（捷）容積獎勵原則，除基準容積外(如原建築容積高於基準容積時，以原容積高於基準容積部分核計)，不需依照獎勵之項目及評定基準，即可獲得原基準容積 0.5 倍之獎勵容積，另再外加捷運獎勵容積，暫以基準容積 15.13%估算（未來依實際設計結果計算）。即本案（原土地使用分區住三，基準容積 225%）假設開發後，預估開發後地主取得容積額度為 $225\% \times (1 \text{ 倍} + 0.5 \text{ 倍} + 0.1513 \text{ 倍}) = 371.54\%$；預估本案之容積樓地板面積約 15,590.40 m²、可銷售總樓地板面積 31,824.80 m²（因本案後續俟徵得投資人後，

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>建物設計仍需依本市都市設計審議委員會審議結果辦理，並依未來建造執照實際設計結果為準)。</p> <p>2. 本案暫以 14F/B4 規劃及設計，建造成本依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報相關規定估算，並加計開發期間利息；土地成本係依不動產估價技術規則有關土地開發分析法相關規定推估，並加計開發期間資本化利息。</p> <p>3. 本次試算係依 104 年 2 月 6 日說明會時與會地主要求辦理，以推估本案權益分配比例地主：投資人＝58%：42%進行試算。實際權益分配結果，未來須依都市設計委員會審議核定結果及土地、建造成本鑑價作必要調整。</p> <p>三、另陳情人表示「沒有建造成本，低估建物市價…」一節，說明如下：</p> <p>(一) 依本府捷運工程局 104 年 4 月 8 日函送陳情人之地主權益分配試算表，本案暫以 14F/B4 規劃及設計，建造成本依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報相關規定估算，並加計開發期間利息後，預估為 20.79 萬元/坪。</p> <p>(二) 因不動產市場因受社會、經濟變動及未可預知之風險，難以預期，且不動產建造成本、土地價格(協議市價)、產品規格、外在環境變動及市場行情等均將影響開發建物未來權益分配比例。有關本開發案權</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>益分配，未來係依據投資人提供之工程圖說及預算，由本府捷運工程局委託營建管理廠商或建築師進行建造成本鑑定及委託優良估價師進行土地貢獻成本估價，前述鑑定及估價成本報告書經提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」局及府二級三審，完成權益分配比率與區位方案，簽報市府同意後與投資人協商，協商達成共識後，方能確認參與開發地主協議抵付分回之坪數及車位。</p> <p>四、R03 站捷三開發用地，考量捷運設施之設置、大樓建物配置、開發效益及本市「老舊公寓更新專案」受理期限至104年8月1日止，本案依103年7月24日第661次本市都委會審議通過之土地開發區（捷）容積獎勵原則，初步估算已較一般都市更新之容積獎勵為佳；配合捷運建設之推動，開發興建完成之大樓，其潛力與繁榮未來可以預期，本府捷運工程局辦理土地開發之方式及程序皆需依法行政，並秉持公平、公開及透明程序，以確保地主權益。</p>
13	<p>陳情人：鍾志成、王永浩、崔福岑、林翠霞、方美玉、藍文和、杜青駿、王珮蓉等8人</p> <p>陳情事項：</p> <p>陳情主旨：</p> <p>一、懇請柯市長：有關「捷運信義線」東延段「捷運 R4 站」設站問題，請勿因「捷運局」無法順利取得捷運站用地，就輕言「廢站」，蓋因百年交通建設無法重來。</p> <p>二、「松台公寓」土地地主們，願意提供土地作為「捷運 R4 車站用地」，讓「捷運局」有足夠土地「配置完善捷運設</p>	<p>一、捷運信義線向東延伸於92年起展開規劃，原延伸計畫僅於廣慈博愛園區前設置一座終點站，其後因應地方民意要求，經評估可行（即位於信義路六段之設站條件，係以聯合開發方式取得捷運設施出入口、</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>施」並興建「聯合開發大樓」，完成百年交通建設。</p> <p>三、雖說松台公寓土地產權複雜有問題，其實四十多年前雙方官訟，法院已有判決書（詳附件一）（略）今日行政單位因「公共建設利益」考量，是可循行政途徑，協助雙方解決問題！「行政院研考會黃茂榮大法官行政機關介入私權爭議之研究說明參照」敬請市長明鑑！</p> <p>壹、說明：</p> <p>一、「捷運局」規劃「捷運 R4 站南側土地」興建「聯合開發大樓」，截至目前為止，該區住戶反對聲浪並未平歇，多年來捷運局卻能投入漫長「時間」、「人力」對於部分不願意參與興建「聯合開發大樓」的地主溝通、協調，而我們北側「松台公寓」土地產權雖有問題，這 7、8 年來，「捷運局」從未「試著」去了解「松台公寓」產權問題，是否真的難以處理，就直接排除松台公寓土地併入規劃，地主們感到不解！無奈！</p> <p>二、「捷運局」放棄「R4 站北側」「松台公寓」土地（面積約 1,140 坪），選擇開發小面積產權清楚 5 層樓公寓 20 戶（面積僅約 156 坪）興建「聯開大樓」，這 20 戶地主更是強力反彈，稱「捷運局」柿子挑軟的吃，他們小小「20 戶」的土地興建「捷連聯開大樓」，只能蓋「7-8 層」樓高，與原本五層樓高度相差不多，室內面積卻要被大縮水，小小「聯開大樓」完成後，旁邊緊臨一大片破舊危樓的「松台公寓」，這樣市容會好看嗎？這樣的大樓會增加多少價值嗎？市府這種規劃，只做半套，沒有長遠打算，市民的權益在那裡？況且目前五層樓公寓「屋況」比「松台公寓」好得太多了，卻要被市府強制更新，而對老舊、窳陋「松台公寓」真正須要幫忙解決問題視而不見，這是什麼政策！</p> <p>三、「松台公寓」建商興建中途倒閉落跑，建築結構又是加強磚造，如今房屋已老舊，安全性值得堪慮，外牆破損清晰可見，室內到處漏水與危樓沒什麼兩樣，若因「捷連工程開挖」或不幸「強震、天災、人禍」來臨，造成傷亡，非市民之福！必為市府之痛！</p> <p>貳、「松台公寓」地主們，懇請市長協助「解除目前困境」：</p> <p>一、柯市長您行醫時，是位「名醫」，能將無數垂危病患「救了回來」今日您從政一定以人民福祉、社會正義、社區繁榮為依歸，是位改革派「政治家」，地主們殷切盼望您的幫助，敬請委派市府相關人員依公平、公正原則，協助「地主」與「違建戶」間搭起橋樑，讓雙方有機會達成共識，共同完成百年捷連交通建設，行政單位因「公共建設利益」考量，可循行政途徑，協助雙方解決問題，行政院研考會「黃茂榮大法官」、「中華民國 89 年 8 月，行政機關介入私權爭議之研究說明參照」（詳附件二）（略）。</p> <p>二、「捷連局」於 104 年 2 月 4 日晚上 7 時，在松德路 300 號 8 樓舉行有關「R4 車站用地」辦理土地開發相關事宜，南區有部分人士，想要「自行都更大樓」，當天「反對參與聯開大樓」的聲音氣粗勢大，噓聲不斷，還不惜有「廢站」要求，結果讓「願意參與聯開大樓者」「噤若寒蟬」，贊成「設站」的地主，聲音和期望，竟然都被淹沒。</p>	<p>通風井等 設施所需用地。），始於象山站至廣慈博愛園區間再增加一站(即 R04 站)。</p> <p>二、經查陳情人等陳情土地係位於捷連信義線東延段工程 R04 車站北側土地原公展開發基地規劃範圍內，本府捷連工程局為配合 R04 車站設置捷連系統出入口、通風井及其相關設施使用並辦理土地開發，於該局辦理之「配合臺北市捷連信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區(捷)主要計畫案」及「擬定臺北市捷連信義線東延段工程土地開發區(捷)暨劃定都市更新地區細部計畫案」中配合變更為「土地開發區(捷)」，編號為捷一用地，該計畫案已進入都市計畫法定程序，現正於內政部都市計畫委員會審核中。</p> <p>三、前述信義線東延段 R04 站北側(捷一)土地開發基地範圍(基地面積 3771 m²)，原公展計畫係規劃設置捷連系統出入口、通風井及其相關設施使用，並供作土地開發基地；惟 R04 站北側(捷一)用地地上物之產權複雜，包括：有土地有建物、有土地無建物、有建物無土地及無土地無建物等四類，致建物產權不完整，興訟糾紛已達 40 多年，因有屋無地、無屋無地之住戶均無法享有土地開發之利益，故於公展及專案小組審查期間陳情堅決反對納入土地開發用地範圍內。</p> <p>四、有關本府捷連工程局目</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>三、報告柯市長，我們「松台公寓」地主們，熱切期盼「捷運 R4 車站」設在松台公寓土地上，也願意參與興建「捷運聯合開發大樓」懇請市長，您能伸出援手，請「捷運局」將我們的「松台公寓土地」依最原始的規劃「興建聯合開發大樓」，並委派市府相關人員來幫忙「違建戶」和「地主」協調；如果 40 多年前「向建商買屋的原始承購戶」他們的權益真的有受損，「地主們」應還給他們公道，而對於「2、3 手以很便宜的權利金買屋來自住或出租的人」，請政府應依「情、理、法」來處理，安置他們，只要市府能有心協助、有法規依據，凡事皆可迎刃而解。</p> <p>四、「松台公寓」絕大部分的地主，不會要求「捷運局」以白紙黑字寫清楚、說明白，可分配每一戶地主多少「新大樓面積」，因為我們了解「捷運局」對於整個工程尚未發包、設計，真的無法精算給地主正確「新大樓面積」坪數，「松台公寓地主」相信柯市長團隊一定以「人民權益」為優先，不會聯合財團建商共同坑殺「人民權益」！</p> <p>五、再次祈請市長千萬要關心：「松台公寓」的居民安危，房屋目前已破舊不堪，到處漏水，與危樓沒什麼兩樣（詳附房屋漏水及外牆腐朽照片）（略），一般認為松台公寓「違建戶」是弱者，其實 2、3 手買違建戶來住或出租的人，他們能拖一天就多賺一天，地主擁有合法土地，有「機會」也有「意願」配合政府政策，設置「捷運車站」興建「聯合開發大樓」，卻讓沒有土地的「違建戶」「阻撓」，結果「捷運局」和「地主」都一起被違建戶給「綁架」確實有失「公道」若因此無法完成最完善「百年捷運建設」更令人「痛心」！敬請市長務必慎思，本社區以後繁榮與否全靠柯市長您了！</p> <p>參、「松台公寓」地主對市長的籲請：</p> <p>一、台北市都市計畫是民國 65 年 2 月 4 日發布，至今已近 40 年，中間雖有修訂，但均是依 20、30 年前原制定內容，很少變更，近年來隨著捷運系統建構、都市經濟、社區人等環境變遷，不合時宜的「分區使用」都市計畫內容，應適當調整，例如三、四十年前「信義計畫區」，原本是「六四兵工廠」軍方土地，台北市政府可變更「使用分區」為「商業區」，給財團進駐，打造今日繁榮商業城，而近在咫尺 500 公尺信義路六段，未來「捷運站」人潮進出洶湧，與目前信義路四段捷運站是同樣「交通用地」「票價計算標準」也相同，為何「分區使用建築容積率」卻不同？如果市長能請相關單位就「捷運車站」「建築容積率」適當提升，會讓捷運局的規劃作業減少許多阻力。</p> <p>二、以前官僚作風，「財團」可予取予求，可取超高標準利益，法條、規章遇到財團能轉彎，老百姓爭取合理要求卻用法規束縛，市民真的很無奈嗎？我們「松台公寓」的地主-王老先生-今年高齡已經 96 歲，他用顫抖的手，想辦法寫出最清楚的字，向柯市長陳情（詳附件三）（略）由此可知他老人家多麼關心這塊土地的前途，引頸期盼完成心願，老人家是如此殷切期盼市長您的協助。謝謝！</p> <p>三、「松台公寓」土地產權問題，其實已經過四、五十年，與地主有官訟「原始承購戶」，大部分已易主，目前大多數</p>	<p>前規劃將 R04 站北側捷一基地用地縮小為臺北市信義區永春段 2 小段 171、230、235-3 等 3 筆土地範圍（基地面積 510 m²，為產權相對單純之最小面積），該規劃方案係依臺北市都市計畫委員會信義線東延段都市計畫變更案第三次專案小組現場勘查之審查意見（一）、「有關 R04 北側捷一用地之處理，建議排除有產權糾紛之大區塊，僅保留西邊產權獨立之區塊進行聯合開發或設置捷運出入口等必要之設施。」辦理，並經臺北市都市計畫委員會 103 年 7 月 24 日第 661 次委員會議審決略以：本案用地變更部分同意市府依專案小組審查意見研提方案內容通過，即「R04 站北側捷一用地，採設置捷運必要設施出入口最小用地面積 510 m²之替代方案取得用地，並辦理土地開發」。</p> <p>五、考量本線都市計畫變更案，由 100 年 12 月辦理公開展覽已 3 年多，案經內政部都市計畫委員會 103 年 10 月 28 日第 838 次會議審議，決議略以：「本案變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。」，後續本府捷運工程局辦理 R04 站北側及南側用地所有權人表達意見說明會及意願調查，根據調查結果，</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>是後來買「2、3 手」住戶，這些人買屋時就知道「產權登記」有問題；或是「無產權登記」以很便宜「權利金」買來住或出租他人，部分住戶已有 30~40 年。大約 7、8 年前，有地方人士打聽「捷運局」將規劃「松台公寓」興建「聯合開發大樓」如果「沒有土地產權登記，就無權利參與新大樓分配」，於是藉著少數「五十年」來與地主有土地糾紛為名，群起向市府及更高層單位陳情，反對「松台公寓土地」參與興建「聯合開發大樓」造成「捷運局」政策轉彎，敦請柯市府為百年交通建設，重新審慎評估！「捷運局」與「地主」不能被沒有土地的人「綁架」！</p> <p>四、「捷運局」原規劃「捷運 R4 車站」興建「聯開大樓」用地，位於「廣慈博愛觀光特區」與台北市地標「101」大樓中心點，東、西相距各約「600 公尺」設「R4 車站」絕對有其「必要」和「經濟效益」，若「捷運局」放棄願意配合參與政策的北側「松台公寓土地」，而與不想「參與聯開大樓」的南區地主溝通協商，這是否是「事倍功半的政策」？最後請求市府，絕對「不能廢站」百年交通建設，是無法重來！務須慎重！</p> <p>五、選舉期間「柯市長，您民調一路領先，地主們認定您勝卷在握」，我們立即向「行政院」陳情：有關捷運局目前規劃「信義線東延段 R4 站」北側捷一用地僅徵收五層樓小面積土地「簡易出口」放棄「松台公寓」土地開發，敬請「行政院」轉交「內政部」，請「內政部」對「台北市政府」報備；「捷運信義線東延段 R4 站北側」僅徵收五層樓小面積土地為「簡易出口」乙案，「暫緩核准」，籲請能留給「下任市長」決定。</p> <p>六、柯市長您從政以來，「百日維新」所作所為、台灣全體老百姓都在期待，期待台灣未來要有一位「政壇去蕪存菁」改革派的「政治家」！您接受市民請託，為民服務，確實很辛苦！但卻是「台北市民福氣」相信「六、七年」後，會更上層樓，將是「全台灣老百姓之福氣」！柯市長您是「松台公寓」地主們的「最後唯一希望」！</p>	<p>北側用地無人同意參與開發，南側用地同意參與開發人數與面積亦僅 40% 左右，且檢視土地所有權人意願表達非同意參與土地開發案者，係分散於各地號及建物，致捷運設施所需用地範圍，無法進行設施配置調整，因無足夠用地設置出入口及通風井設施，即使設站也無法提供服務。</p> <p>六、信義線東延段計畫全長約 1.5 公里(含 R03 站後供營運調度使用之尾軌)，原規劃設計之 R04 站距離象山站(R05)約 685 公尺、距 R03 車站約 694 公尺，依市中心區之車站站距以 800~1200 公尺之間，市中心外圍地區之站距則以 1200~2000 公尺之間較為理想，惟仍需配合地區發展、用地取得、工程條件等，予以考量設站條件及距離。倘後續取消 R04 站，則象山站至廣慈博愛園區前 R03 站間距約為 1379 公尺，尚屬市區內可接受之捷運站間距之服務範圍。</p> <p>七、捷運信義線東延段 R04 站原係因應地方民意要求增設之車站，因捷運出入口、通風井設施用地，歷經 3 年多協調與都市計畫委員會審議，仍無法取得，且檢討沿線並無其他適合公有地，又捷運建設計畫時程急迫，故經本府研商在無適當用地可設置出入口、通風井設施下，將無法設置 R04 站。</p>
14	陳情人：把明貽、 陳情主旨：	同編號 1 市府研析意見。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>官僚殺人，莫此為甚！</p> <p>強烈抗議台北市政府捷運工程局（以下簡稱「捷運局」），擬將陳情人持份之北市信義區永春段三小段 351 號地號（以下簡稱「本地號」）“非必要交通用地”之土地，納入「台北市信義捷運線東延段 R04 車站南側基地聯合開發案」，且權益分配面積亦僅能：“1 坪換 0.7 坪”，嚴重損害陳情人及本地號住戶權益！</p> <p>同時強烈要求「捷運局」：</p> <p>將本 351 地號土地以“特殊個案”之專案方式辦理，以符合“一坪換一坪”之基本居住正義；否則，強烈要求將本地號土地自本案中排除！</p> <p>說明：</p> <p>一、依「捷運局」於今年 2 月 16 日以北市捷聯字第 10430253200 號函說明：陳情人現有七層樓建物之容積坪面積約 23.2 坪，而日後預估可分得之建物容積坪面積則僅約 16.6 坪。故權益分配面積約“1 坪換 0.7 坪”，根本無法符合陳情人之居住基本需求。</p> <p>二、「捷運局」原欲將台北市信義區永春段三小段 334、351、367 等地號且非屬捷運局聯開案“交通用地”之“七層樓電梯大廈”建物土地，以配合都市更新方式，將其與周圍屬捷運聯開案“交通用地”之“四層樓老舊公寓”，共同納入本案之基地範圍。後因 334、367 地號土地位於本「聯開案」基地之二側，且經住戶反對抗議後，「捷運局」因而將其排除於本案外。但「捷運局」鑒於日後為有利其規劃（整體規劃商辦大樓及地下停車場）、避免增加成本（免除地基連續壁防護施工）、施工安全（作業人員及住家安全管制）及完工後整體價值增加（外觀方正，而非“凹”字型建物）等因素考量，而再三要求本 351 地號加入本案。</p> <p>三、然而，捷運局聯開處處長於本月 10 日假松德大樓舉辦之說明會中宣稱：七層樓住戶絕對不可能「1 坪換 0.7 坪」！憑什麼捷運局認為要求住戶接受「1 坪換 0.7 坪」為合理對待？硬要住戶居民接受，將心比心，這樣對嗎？合理嗎？「官員說了算！」：官僚殺人，莫此為甚！</p> <p>四、且捷運局於各個聯開案中，均獲利巨大，吃虧的全是地主住戶等小老百姓，又憑什麼捷運局要將巨大獲利建築於地主住戶之慘痛犧牲代價之上？捷運局根本就是不折不扣的「吃人機器」！</p> <p>五、另就北市房屋銷售金額達每坪八十萬元以上之地段而言，如果參與「都更」，至少可達「1 坪換 1.2 坪」以上水準，更何況 351 地號土地位於北市精華地段，未來完工後之房價更可達每坪 100 萬元以上，分得面積坪數亦將更高！且因未來住戶土地持份面積勢將大為縮減，故要求不應小於現有室內居住面積之「1 坪換 1 坪」，並不為過！亦僅符合「居住正義」之基本需求而已，何以要將住戶居民醜化為貪得無厭之徒？</p> <p>六、茲因本 351 地號土地於民國 82 年興建完工七層電梯大廈，陳情人當時以每坪約 40 萬元之價格買售！「捷運</p>	

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>局」以土地持份面積作為日後權益分配之主要計算依據，僅能「1 坪換 0.7 坪」，根本無法符合住戶居住之基本需求，更有矮化、稀釋七層樓電梯大廈住戶權益之情況！</p> <p>七、何況，就本 351 地號土地於本案中之本質而言，係「捷運局」要求住戶以「都市更新」之名義參與捷運聯開案，並非以「交通用地」之名目被納入本案規劃，應有較「都更」更優惠條件！</p> <p>八、同時，郝 前市長龍斌於 100 年 8 月間舉辦之座談會中，亦就本陳情案，質問捷運局主管：「如果沒有更好，那人家為什麼要加入？並由住戶自行決定是否加入（聯開案）」。</p> <p>九、且捷運局係基於有利規劃、減少支出成本、施工安全、外觀整體及完工後整體價值增加之需要，既要求住戶加入本案，又怎可犧牲陳情人及住戶之基本居住權益？</p> <p>十、再者，捷運局既然希望住戶能加入本案，共創美好未來，達成「雙贏」目標，又怎可便宜行事？除造成居住面積更為減少致無法居住外，土地持份面積亦較原有減少更多，對於 351 地號住戶而言，非但沒有獎勵反得懲罰，道理何在？</p> <p>十一、此外，陳情人自民國 100 年迄今，已向相關單位陳情不下數十次，均一再主張：若捷運局無法做到「一坪換一坪」之基本需求，則即將本 351 地號土地自聯開案中排除。然，捷運局能一意孤行，強行將本地號土地納入本案，勢將造成住戶權益嚴重損害！</p> <p>十二、而「捷運局」於 103 年 12 月 11 日假松德大樓所舉辦之座談會中，亦坦承：本「聯開案」高（七層樓）、低（四層樓）樓層搭配之作業模式，迄今在所有聯開案中，係從未發生過之唯一“特殊個案”！亦會考慮就「捷運獎勵」部份，拿出來回饋七層樓住戶，以補不足！既係“特殊個案”，當以專案方式辦理，毫無疑義！</p> <p>十三、雖如此，北市府「都發局」、「捷運局」卻以“「個案」不得違反「通案」原則”、“權益分配以一坪換一坪為上限”作回應。陳情人強烈要求：決不允許“假「通案」之名吃「個案」”，作為美化罪行之藉口！同時，更不允許以“一坪換一坪為上限”，毫無依據之內部說詞，作為限縮、掠奪地主權益之憑藉！</p> <p>十四、故捷運局對於權益分配，應考量七層樓建物於本案中之獨特性、需求性及日後對整體建物價值所作之高度貢獻，更應優先考量當初土地、建物取得價格成本！並以：“特殊個案”之專案方式辦理，使能符合「一坪換一坪（另附一車位）」之基本需求。否則：即將本 351 地號土地自本案中排除，就讓捷運局蓋出史上最醜，成為「凹」字型之聯開怪物吧！」</p>	

第 2 案：臺北市政府函為「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土地開發區（捷）主要計畫案」再提會討論案。

說明：

一、本案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 664 次會議審決通過，並准臺北市政府 103 年 12 月 8 日府都規字第 10302871300 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經本會 104 年 1 月 27 日第 844 次會議審決略以：「一、本案 LG01 車站部分，請臺北市政府依下列各點意見重新修正計畫書、圖，並檢送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部後，再行提會討論。

（一）LG01 車站變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，建請市府儘速與相關土地所有權人協商，並請檢附相關協商證明文件供審議參考。如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。

（二）逕向本部陳情意見：詳附表，相關陳情人已列席說明，併上開決議辦理。」有案。

七、案經臺北市政府依前開決議事項於 104 年 3 月 20 日召開說明會與土地所有權人溝通，獲致共識意見略以：

LG01 站之捷四及捷十一（南門市場）兩聯合開發基地脫鉤處理，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地，並經該府 104 年 4 月 23 日府授都規字第 10432880000 號函檢送辦理情形回應表及溝通情形資料到部（詳附件一），爰再提會討論。

決 議：本案涉及LG01車站部分，除下列各點外，其餘准照臺北市政府103年12月8日府都規字第10302871300號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、據臺北市政府列席代表補充說明及該府 104 年 4 月 23 日府授都規字第 10432880000 號函送之補充資料，擬不強制規劃將捷十一(南門市場)攤商安置於捷四基地，後續將俟攤商安置計畫確定後，再將周邊捷運出入口及通風井整合設置至捷十一部分，請臺北市政府將變更之需求性及必要性資料納入計畫書敘明，依都市計畫法規定，就超出公開展覽範圍(捷十一)部分，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。本案經臺北市政府重新檢討後，捷十一如無變更之急迫性，俟該府攤商安置計畫確定並研提實質開發計畫時，再另案循法定程序辦理都市計畫變更，則本案無須補辦公開展覽程序。

二、依據交通部高速鐵路工程局 103 年 10 月 1 日召開「大眾捷運法及其子法相關規定修正檢討會議」結論（如附

件二），請將本案變更後土地使用分區名稱「土地開發區（捷）」修正為「捷運開發區」。

三、本案逕向本部陳情意見：相關陳情人已列席說明，詳附表（共 8 件），准照市府研析意見通過，非屬主要計畫之陳情內容，請市府本於權責自行參處。

附件二 臺北市政府104年4月23日府授都規字第10432880000號函
檢送辦理情形回應表及溝通情形資料

內政部都委會決議	市府回應說明
<p>(一)本案 LG01 車站部分，請臺北市政府依下列各點意見重新修正計畫書、圖，並檢送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部後，再行提會討論。</p> <p>1、LG01 車站變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，建請市府儘速與相關土地所有權人協商，並請檢附相關協商證明文件供審議參考。如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。</p> <p>2、逕向本部陳情意見：詳附表，相關陳情人已列席說明，併上開決議辦理。</p>	<p>1. 有關本案 LG01 車站，本府原擬規劃於南門市場(捷十一)拆除重建過程，將現有攤商臨時安置於周邊之捷四捷運開發區基地，並透過補償機制補償捷四土地所有權人，惟經多次溝通仍有多數土地所有權人強烈反對。</p> <p>2. 本府為考量捷運萬大線建設之推動時程，經相關單位再詳予討論決議將 LG01 站之捷四及捷十一（南門市場）兩聯合開發基地脫鉤處理，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。本府捷運工程局並已配合於 104 年 3 月 20 日召開說明會，向地區居民說明在案，獲致多數地主同意(溝通情形詳如附件會議紀錄)。</p> <p>3. 另因南門市場攤商安置問題，並未涉及主要計畫內容，故本次修正部分並未涉及計畫書圖修正。後續本府將配合修正細部計畫書內容。</p>

檔 號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷
7號13樓

承辦人：張元文
電話：02-25215550#8138
傳真：02-25218497

受文者：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處

發文日期：中華民國104年3月27日
發文字號：北市捷規字第10430643500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份(30643500C5A_ATTCH1.tif)

主旨：檢送本局104年3月20日召開「捷運系統萬大—中和—樹林
線工程LG01車站捷四用地辦理土地開發相關事宜」會議紀
錄1份，請 查照。

說明：依本局104年3月13日北市捷規字第10430640200號開會通
知單續辦。。

正本：

副本：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處(含附件)



捷運萬大線 LG01 站捷四用地說明會簽到單

一、時間：104 年 3 月 20 日下午 7 時

二、地點：中正區公所 6 樓大禮堂

三、主持人：王偉 記錄：張元文

四、出席單位及人員

臺北市政府捷運工程局土木建築設計處

曹瑞明

臺北市政府捷運工程局聯合開發處

李政文 魏國榮
吳東旺 葉智偉

臺北市政府捷運工程局路權室

林啟明 吳建忠 楊瑞敏

臺北市政府捷運工程局綜合規劃處

王昆惠

黃子誠

黃振賢

陳建伸

阿芳姐

捷運萬大線 L601 捷四用地座談會

104.03.20

與會民眾

楊益榮	林銀清
陳以信	林勵指
黃鴻振	鍾秋魁
陳鴻文	林助云
孫一心	張淑亭
張淑亭	藍新地
陳文俊	黃益華
李永祥	邱黃永春
張淑珠	邱文祥
黃朝洲	謝志明
張愷建	陳漢偉
陳嘉豪	劉仲傑
廖宜平	陳淑貞
信子川	呂芳智
張德意	呂洋

捷運萬大線LG01捷回用地座談會

與會民眾

陳政隆	
周如真	
黃淑敏	
朱玉惠 郭代	
劉視富 孫春龍代	
何煥峰	
陳政隆	台北市南昌路二段206號3F之2
陳純碧	
陳清出	
顏聖鈞 議員助理張琳	
呂欣蓉 (林秋宜代)	
張明華	
謝良玉	
黃秀珍	

五、主席致詞：

- (一) 各位鄉親大家好，我是臺北市政府捷運工程局主任秘書王偉，今天非常高興來向各位鄉親說明捷運萬大線LG01站捷四用地都市計畫辦理情形，首先向各位鄉親介紹本局相關處室主管，分別是綜合規劃處王君惠處長、黃亞誠課長、聯合開發處李政安處長及孫文瑜課長，待會將一起向各位地主說明。
- (二)「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土地開發區（捷）主要計畫案」及「擬訂臺北市捷運萬大—中和—樹林線土地開發區（捷）暨劃定都市更新地區細部計畫案」公開展覽迄今已逾3年，待會將先向各位地主說明目前都市計畫變更案之辦理情形，再請各位地主表達意見並由本局逐一說明，後續將彙整各位地主所提的寶貴意見及書面資料後，提送內政部都市計畫委員會審議。

六、主辦單位簡報：(略)

七、意見交換及說明：

(一) 張先生：謹代表60戶聯署地主表達意見如下

1. 為改善本區住戶環境，提升生活品質，本區住戶原則配合聯合開發案之進行，並期望儘速辦理。
2. 有關容積獎勵，至少請依103年6月23日、24日座談會內容，另通風井移回本區，為避免噪音干擾與其他不當影響，請於規劃設計時考量本區住戶權益。
3. 本區位處市中心寸土寸金地帶，為維護本區住戶權益，請協助住戶爭取提高權益分配比率，例如地主與投資人之權益分配比率60：40，並請從寬認定拆遷補償標準。
4. 本開發案未來公告徵求投資人，相關產品規劃應考量住戶意見，如應將本區「雲頂商務旅館」未來營運需要，列入產品設計規劃並能兼顧多數住戶權益，且投資人徵求後，至少應每半年向地主說明相關聯開辦理進度。
5. 考量變更都市計畫、徵求投資人相關時程冗長，請允許本區住戶營業需要「晚搬出，早搬回」之彈性作法，以

減少住戶營業損失。

(二) 林先生：

本人之土地所有權狀標示為建地，但土地使用分區為「道路用地」，本人亦有意願參與聯合開發，但為維護本人合法權益，請將該「道路用地」一併納入捷運聯合開發基地範圍，以免造成本人權益分配的損失。

(三) ○先生：

請說明地主於取得聯合開發所分回住宅後，如有買賣其土地增值稅應如何計算？

李處長說明：

1. 有關 LG01 站涉及捷四土開基地作為南門市場臨時攤商之規劃案，經 104 年 3 月 11 日市長室會議確認 LG01 站捷四用地開發與南門市場大樓改建分開處理，即捷四基地於都市計畫變更內容不註記須提供南門市場攤商臨時安置使用。
2. 有關通風井配合移回捷四用地，本局後續將請投資人納入妥善規劃，另因通風井移回捷四用地，捷四用地亦將增加部分捷運獎勵容積。
3. 捷四基地聯合開發案權益分配比率 60：40 將納入招標合約作為最低標準。
4. 本開發案未來公告徵求投資人，有關地主希望維持旅館之營運，將於產品規劃時併同其他地主意見整體考量；目前依法營業使用之一樓店面，依規定在計算分配權值時會有加權的考量，至於樓層、區位之選定則視後續土開大樓的規劃及設計，以公平透明的程序辦理，如地主對於樓層、區位選擇相同時，則以抽籤方式決定之。
5. 本案基地將於用地取得（約 2 年）確定後，配合工程建設動工時才會通知住戶遷出，若時程配合得宜並順利徵得投資人，由投資人興建共構結構時可接續興建土地開發大樓，於大樓完成後即可先行遷入，無需等到萬大線全線通車才遷入。

6. 有關土地增值稅的部分，若都市計畫案通過後，各位地主願意參與土地開發，會與本府簽訂協議價購協議書，移轉給公部門的部分與開發後公部門移轉回給私地主的部分不用繳交土地增值稅，而因移轉回私地主後賣出則需要繳納增值稅。目前本局已進行修法作業，開發用地未來先過戶在市府名下及開發後分回至參與開發之原地主時，係不用繳納增值稅的，未來地主各自買賣移轉時才有增值稅繳納問題，並以分回原地主當時為計算增值稅之起點。

孫課長說明：

捷四基地範圍四周的道路用地是無法參與開發，必須依未徵收道路用地相關規定辦理，因市府每年編列開闢巷道之經費為 3 億多，在經費有限的情形下需排定開闢計畫，為配合捷運建設的推動，本局已請本府道路主管機關工務局新建工程處優先考量興闢南海路 2 巷。

(四) ○先生

請問已供通行之道路用地如何處理？

孫課長說明：

捷四基地的土地使用分區為住宅區及商業區，基地內並無道路用地，捷四用地基地內南側之南昌路 1 段 31 巷目前已供通行，基地相鄰之南海路 2 巷及南昌路 1 段 9 巷，將請本府道路主管機關工務局新建工程處考量為配合捷運建設的推動優先開闢。

(五) ○先生：

上次參加說明會得知捷四基地內有道路用地，現在又說捷四基地內並無道路用地，請問為何與上次說明內容不同？

李處長說明：

捷四基地原公展用地範圍含括面臨南海路部分商業區，並規劃使用部分南昌路 1 段 9 巷的道路用地與南側土地整體開發，惟經臺北市都市計畫委員會審決剔除面臨南海路部分，捷四基地配合臺北市都市計畫委員會決議修正用地範

圍後，已無納入南昌路1段9巷之道路用地。

(六) ○先生：

請問參與聯合開發之時程需要多久？

(七) 陳先生：

請問是否會將旅館的需求納入公開徵求投資人的條件？

主席說明：

- 1、捷四基地未來開發是否能設置商業旅館，這部分本局已與本府都市發展局協商確認，依目前之選屋次序模式，係由私地主優先，其次為公地主，最後才是投資人，原則希望能在不同樓層規劃不同坪數可供最小面積之地主遷回，惟為免影響建物行情，目前已有案例於一層樓內規劃為最小面積戶數供地主優先選擇，若選取樓地板面積達該戶之2/3時，其餘不足1/3可以市價買回。
- 2、捷四基地開發案於徵得投資人之後，每半年將由投資人及其所委託之建築師向各位地主說明開發案之規劃內容與相關審查進度，或以公開網頁供地主查閱，並聽取地主之意見納入整體規劃考量。
- 3、捷四基地已於細部計畫說明書中註記捷四土地分屬「商3特(原屬商2)」及「住4」兩種土地使用分區，考量其未來位於三條捷運線交會處，且為利後續聯合開發基地整體配置使用，其使用得比照第三種商業區，第三種商業區之使用組別已包括旅館，未來徵求投資人時，會將地主所提需求及希望保有現況旅館之意見一併納入。
- 4、本案基地於相關規劃設計定案後，配合工程建設動工時才會通知住戶遷出，本局亦將要求投資人如期如質完工，以本局過去辦理土地開發之經驗，因各開發基地條件、狀況不同，自土地開發基地之用地全數取得至建物興建完成時間預估約需6~8年。

(八) ○先生：

本案基地未來開發之容積獎勵將影響地主權益分配，聽說今年 7 月 1 日以後市府之容積獎勵政策有所改變，惟本計畫係於 100 年底公開展覽，是否將影響地主權益？

主席說明：

1. 本案後續於彙整地主之意見後將儘速提送內政部都市計畫委員會審議，由於臺北市都市計畫委員會所通過之 LG01 車站捷四土地開發用地範圍為剔除面臨南海路部分用地，且增加捷十一南門市場土地開發用地，倘內政部都市計畫委員會審議時，認為變更計畫內容與公開展覽草案比較已有重大改變，或超出公開展覽範圍部分，需比照 LG03、LG04 站再重行辦理公開展覽及說明會，相關行政作業恐再將費時 2 個月，惟本局將積極推動本計畫案之進行並於內政部都市計畫委員會審議時爭取無須再辦理重行公開展覽作業。
2. 另涉及土地開發基地之容積獎勵相關規定係屬細部計畫案內容，該計畫案業經台北市都市計畫委員會審議定案，故不會影響各位地主之權益。

(九) 陳先生：

捷四基地辦理土地開發，捷運局並未提供相關較為明確之開發計畫資料供地主查閱，故於過去之會議有諸多爭議，但是會議紀錄卻說已有共識，許多細節如旅館停業補助、旅館分回復業位置與範圍及開發計畫時程等均無法明確說明，建議應有明確之結果才開會。

(十) 朱女士：

本人所有一樓 K 書中心與二樓珠算會計補習班，皆均已營業逾二十幾年，且均有政府合法立案登記及證書，每年配合嚴格消防及公安檢查，再加上每個樓層都就有銀行房屋貸款，並抵押土地所有權狀，若被要求搬遷起所有設備均成廢物，無法遷移再安置，也無法再繼續營業，將造成莫大損失。

(十一) ○女士：

本人於上次說明會即已表達未收到開會通知單並更正地址，但是今天的開會通知單仍無法收到，據悉現場的民眾也有類似情形，捷運局是否可以建立聯絡窗口確實登記民眾更正地址，以免爾後有重要公文通知之函件無法寄達。

(十二) 陳先生

1. 本計畫案於內政部都市計畫委員會審議時，捷運局即回應地主對於樓層、區位選擇相同時，則以抽籤方式決定之，本人再次重申反對以抽籤方式決定之立場。
2. 建議本開發計畫於投資人建構完成取得使用執照後，地主即可以所分配之戶數營業。

主席說明：

- 1、 本開發計畫案因投資人尚未徵求，且爾後參與土地開發，受限於不動產建造成本、土地價格、產品規格與外在環境變動等因素，均將影響分配比例，故有部分相關細節尚無法明確說明，惟未來徵求投資人時會將地主所提之需求意見及地主最低權益分配比率 60% 納入招標合約內。
- 2、 本案基地於工程建設動工期間住戶需配合遷出，於聯合開發大樓完成後即可再搬回居住。
- 3、 本局召開說明會係以土地所有權人之土地登記謄本所登記之地址以雙掛號郵寄方式通知出席，若有部分地主之土地登記之地址與居住之戶籍地址不同而無法收到相關公文，請自救會或里長協助與本局聯繫更改地址，今天有出席之地主也請配合留下更改的地址，俾利本計畫案於內政部審議通過發布實施後，本局尚需與各位地主聯繫辦理後續相關作業，爾後本局更改地址之聯絡窗口為聯合開發處，聯絡電話：李政安處長 25215550 分機 8500，孫文瑜課長分機 8520，承辦工程司葉智偉分機 8509。
- 4、 有關地主希望明確瞭解旅館營運樓層與區位，由於本開發案尚未公告徵求投資人，後續土開大樓的規劃及設計

現在確實無法得知，本局將於用地取得後，會將地主所提之需求考量納入徵求投資人之招標合約內。

- 5、謝謝大家今天的參加與意見交流，本案後續於彙整各位地主之意見後將儘速提送內政部都市計畫委員會審議，俟都市計畫案公告實施後，本局會配合捷運工程推動時程，辦理用地之協議作業，屆時本局會正式的詢問各位地主是否有參與土地開發之意願。

八、散會：21 時 00 分。

附表 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
1	<p>陳情人：張顯榮、張淑華、張淑慧</p> <p>陳情事項：</p> <p>一、103 年 6 月 23 日捷運局第一次公開告知捷四用地在 103 年 3 月 11 日小組會議上建議南門市場併捷四用地排除南海路部分，捷四用地要先拆除，蓋臨時市場給攤商做生意，原開發案從三年延長至八年，甚至更久，更可能變得遙遙無期！本地主於 103 年 8 月 13 日律師代陳情函中已表明變更本案的行為，嚴重侵害私有地主生存營業權，違反行政程序第六條規定…行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇！！但 10 月 23 日會議通過安置攤商在私地上並不違法？請問市府官員自身財產遇此不合理裁定，還會做同樣決議嗎？</p> <p>二、103 年 10 月 16 日收到捷運局函中表示會議提出 LG01 用地範圍替代方案，雖不是最佳方案，但是反對聲音明顯降低，可接受性大幅上升？完全與事實不符，所有權人已成立自救會抵制在私地上安置攤商，聯署名單有提交都委會及捷運局，聯署成員有增無減！為何表示反對聲音減少？明顯違反行政程序法第八條規定…行政行為應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴，現今中國大陸徵收補償及安置計畫明確，反觀台灣被徵收百姓如同大難臨頭，流離失所寢食難安，哪敢奢望美好願景！！</p> <p>三、依據國有房地出租契約第 18 及 19 條，南門市場是不能要求補償或安置！為何都委會及捷運局態度強硬堅持在捷四用地上蓋市場安置攤商，即使違反行政法規也力挺攤商到底，攤商不可一日無收入！令人匪夷所思？難道百姓辛苦賺錢買的土地房子沒有法律保障？南門市場攤商可考慮安置在中正紀念堂自由廣場，觀光客除了參觀紀念堂，還多了傳統市場的購物樂趣（或安置附近國有地），為甚麼都發局不使用國有地而執意使用私有地</p>	<p>一、萬大線捷運系統所需工程用地之都市計畫變更案，自 100 年 11 月 28 日起公開展覽，LG01 站原公開展覽方案並無規劃使用南門市場用地，惟在都市計畫變更案審議期間，LG01 站捷四用地面臨南海路之部分地主強烈反對參與土地開發，不斷陳情並要求應優先使用公有土地（例如南昌派出所、南門市場等），經臺北市都市計畫委員會 101 年 8 月 12 日第三次專案小組審查結論略以：「…請捷運局納入居民陳情意見及市府研商土地開發區（捷）基地容積獎勵原則會議，提出各捷運站基地規劃設計替選方案，並就委員討論會結果至當地召開座談會進行溝通協調後，再召開下次專案小組會議。」。</p> <p>二、有關捷運萬大線 LG01 站原規劃利用捷四用地蓋臨時市場安置攤商一案，係為考量地區發展，共創多贏局面，經市府確認南門市場採拆除重建方案，並規劃於捷四用地在公開徵求投資人、簽訂投資契約書、都市設計審議、申請建造執照及開工等作業期間，暫時作為臨時市場，臨時安置南門市場之攤商；上述計畫案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 664 次委員會議審決，決議略以：「…LG01 車站：…捷四土地開發區（剔除面臨南海路側土地，修訂面積為 2821 平方公尺）、增設捷十一土地開發區（南門市場大樓，面積 3944 平方公尺）」。惟因地主反對，本府捷運工程局前以 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函，召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會議，查該函說明二之內容略以：「有關 LG01 站涉及捷四土地開發基地及南門市場用地拆除重建期間，對於臨時安置市場攤商事宜，經本府研商確認結論為『考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一（即南門市場）兩土地開發案應分別辦理。』…」，與 104 年 3 月 20 日召開之說明會，皆已明確說明</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>安置攤商？為什麼捷四用地不能跟南門市場同時規劃同時開發？北捷提出補助租金的計畫並無前例可循，方案也不明確，怎麼可以說安置攤商在私有土地上絕對無侵害私有地主權益？一意孤行欺壓弱勢百姓，有違民主社會及公平正義精神。</p>	<p>本府「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」之決議，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。</p> <p>三、另於捷四及南門市場用地拆除重建期間，捷四用地之地上物將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」等規定，給予拆遷補償費（合法建築物拆遷補償費、違章建築物拆遷處理費、自動拆遷獎勵金、人口遷移費、營業補助費等）。</p>
2	<p>陳情人：雲鼎商務旅店代表人陳鴻球</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：有關捷運萬大線 LG01 站，計畫利用捷四用地蓋臨時市場，提供攤商營業，嚴重侵占私有土所有權人權益及旅館業拆遷補償及復業問題，詳如說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、本旅店於 99 年 6 月 11 日獲知被納入捷運萬大線 LG01 站捷四用地禁建範圍內，截至 102 年捷運局對捷四用地地主及住戶開會內容，都表示不須等到捷運萬大線通車完工前，可先行聯合開發捷四用地，出口設置在南海路並不含南門市場，工程期在 3 年內盡快讓捷四地主回到原地安居樂業，降低地主及住戶損失（可查對 102 年以前所有開會紀錄及出席開會住戶）</p> <p>二、103 年 6 月 23 日捷運局第一次公開告知捷四用地於 103 年 3 月 11 日小組會議上建議捷四用地併南門市場排除南海路部分，捷四用地要先拆除，蓋臨時市場供攤商營業使用，原開發案從三年延後至八年甚至更久，也極可能變得遙遙無期！本地主於 103 年 8 月 13 日律師代陳情函中已表明變更本案的行為，嚴重侵害私有地主生存營業權，明顯違反行政程序第六條規定—行政行為非有正當理由，不得為差別待遇！11 月 23 日市府會議上公然違反公平正義及民主社會行徑，通過將安置南門市場攤商在捷四用地上合法！</p>	<p>一、萬大線捷運系統所需工程用地之都市計畫變更案，本府自 100 年 11 月 28 日起公開展覽，惟在都市計畫變更案審議期間，LG01 站捷四用地面臨南海路之部分地主強烈反對參與土地開發，並要求應優先使用公有土地，如南昌派出所、南門市場等，經本市都市計畫委員會 102 年 8 月 12 日第三次專案小組審查結論略以：「…請捷運局納入居民陳情意見及市府研商土地開發區（捷）基地容積獎勵原則會議，提出各捷運站基地規劃設計替選方案，並就委員討論會結果至當地召開座談會進行溝通協調後，再召開下次專案小組會議。」；復經本局研析替選方案提請 103 年 3 月 11 日本市都市計畫委員會專案小組會議討論，結論略以：「…建議 LG01 站土地開發區（捷）範圍以捷四用地替選方案（剔除面臨南海路部分）整合南門市場大樓併為一方案，捷運車站與土地開發區透過土地使用管制，預留地下連通空間、捷運廣場、人行通道等車站連通系統，並採整體規劃分期開發方式，將未來三條捷運線轉運人潮、都市活動系統由地下空間吸收。…」。</p> <p>二、有關捷運萬大線 LG01 站原規劃利用捷四用地蓋臨時市場安置攤商一案，係為考量地區發展，共創多贏局面，經市府確認南門市場採拆除重建方案，並規劃於捷四用地在公開徵求投資人、簽訂投資契約書、都市設計審議、申請建造執照及開工等作業期間，暫時作為臨時市</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>市府承辦員強詞奪理，一意孤行擺明欺壓弱勢居民。</p> <p>三、103 年 10 月 16 日收到捷運局覆陳情函中表示小組會議提出 LG01 用地範圍替代方案，雖不是最佳方案，但反對聲音明顯降低，可接受性大幅上升？完全與事實不符，全部所有權人已成立自救會抵制在私地上安置攤商，聯署名單有提交都委會及捷運局，聯署成員有增無減！達九成以上（只差一小部分失聯住戶），為何還表示反對聲音減少？北捷明顯違反行政程序法第八條規定-行政行為應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴，現今中國大陸徵收補償及安置計畫明確，反觀台灣被納入徵收百姓如同大難臨頭面臨流離失所，終日處於惶恐中寢食難安，政府計劃趕不上變化，讓市民如何相信政府呢？哪敢奢望什麼美好遠景？??</p> <p>四、101 年南門市場才耗資一億一千多萬整修，事隔不到兩年竟然要拆掉！103 年 3 月改變計畫，捷四地主要參與聯合開發就要先犧牲權益？提供土地改建四層樓配備電梯的高級臨時市場供攤商營業，等新大樓蓋好攤商遷回原址後，再開發捷四用地，依據國有房地出租契約第 18 及 19 條，南門市場攤商是不能要求補償或安置！為何都委會及捷運局堅持在私有土地上蓋市場安置攤商？不安置聯合開發住戶卻安置攤商？市府如此規劃令人匪夷所思？</p> <p>五、北捷提出對捷四地主補助租金的計畫並無前例可循，方案不明確，住戶一致清楚表明不要租金，捷四用地與南門市場同時規劃同時開發！！南門市場攤商可考慮安置在附近國有地或中正紀念堂自由廣場，觀光客除了參觀紀念堂，還多了傳統市場的購物樂趣啊，為何都不可行？</p> <p>六、本旅館為獨棟五層樓建物，有一樓接待大廳及平面停車場，營運頗佳，若配合地方重大建設拆除建物，犧</p>	<p>場，臨時安置南門市場之攤商；上述計畫案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 664 次委員會議審決，決議略以：「…LG01 車站：…捷四土地開發區（剔除面臨南海路側土地，修訂面積為 2821 平方公尺）、增設捷十一土地開發區（南門市場大樓，面積 3944 平方公尺）」。惟因地主反對，本府捷運工程局前以 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函，召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會議，查該函說明二之內容略以：「有關 LG01 站涉及捷四土地開發基地及南門市場用地拆除重建期間，對於臨時安置市場攤商事宜，經本府研商確認結論為『考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一(即南門市場)兩土地開發案應分別辦理。』…」，與 104 年 3 月 20 日召開之說明會，皆已明確說明本府「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」之決議，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。</p> <p>三、本計畫變更通過後，捷四用地之地上物將依「臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（下稱協議價購優惠辦法）」、「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及施行細則之相關規定給予拆遷補償費。另有關南門市場攤商安置之地點，經本府評估將尋捷四以外地點安置，後續並配合修正細部計畫。</p> <p>四、另陳情人來函表示參與土地開發後仍希望回歸本業（經營旅館）一節，經本府研商為利捷四用地後續仍有申請設置旅館之可行性，除已透過都市計畫變更作業，使用項目得比照第三種商業區外，未來本案如以公開徵求投資人方式辦理時，將徵詢參與開發地主之意見，納入徵選文件中，請未來投資人納入考量。又依「協議價購優惠辦法」規定，對於選擇參與開發之土地所有權人皆一致公平，以開發後之公有不動產，抵付土地</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>牲營業收入及時間，從被拆遷起所有設備都變成廢物，無法遷移再安置，損失慘重，必須停業至開發完成搬回後，重新裝潢才能恢復營業，業者合理要求捷運局承諾對投資開發者必須在規劃新開發建築物同時就將旅館配置問題同步規劃，新建築物須配合旅館業法規，業者才能回歸本業。</p> <p>七、捷運局於 103 年 12 月 9 日答覆業者 11 月 26 日陳情函內有關旅館空間的安置及復業等問題，只表明參與開發土地所有權人區位相同，則以抽籤方式決定以示公平！業者為維護自己生存及財產權，迫不得已已在適當時機訴之法律途徑，爭取應有的權益，難道業者誠意配合開發提出上述基本保障要求過份嗎？</p>	<p>協議價購土地款或領取協議價購土地款之地主得優先承購、承租之權利；另對興建完成後之開發建物，如 2 人以上選擇之樓層、區位相同時，則以抽籤方式決定。</p>
3	<p>陳情人：朱玉惠、郭亮宏</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：再次表達反對捷運萬大線台北市段 LG01 站捷四基地，將南昌路一段 9 巷範圍，辦理徵收及土地開發事宜。</p> <p>說明：</p> <p>一、陳情人地號 136 為台北市南昌路一段 9 巷 4 號一樓、地下一層及二樓、四樓、五樓增建部分之房屋土地之所有權人，依都委會 103 年 3 月 11 日及 103 年 6 月 23 日召開捷四用地變更座談會，建議南門市場併入，將捷四用地先做臨時市場用地，工期延長八年（甚至更久），如此差別待遇實令人無法接受，且都委會及捷運局也未事先明確取得地主及住戶認可，專擅堅持強制徵收私有土地財產權。</p> <p>二、103 年 10 月 16 日接獲 10 月 23 日召開第 664 次開會通知函，其中都委會表示該替代方案，雖不是最佳方案，但反對聲音明顯降低，可接受性大幅提升，此項說明完全與事實不符，住戶雖已成立反對臨時市場蓋在捷四用地上自救會，聯署名單也已提出給都委會及捷運局，為何仍表示反對聲音降低？這其間甚有住戶被局會專員協調屆時將用臨時市場用地租金</p>	<p>一、捷運系統萬大線所需工程用地之都市計畫變更案，本府自 100 年 11 月 28 日起公開展覽，惟在都市計畫變更案審議期間，LG01 站捷四用地面臨南海路之部分地主強烈反對參與土地開發，並要求應優先使用公有土地，如南昌派出所、南門市場等，經本市都市計畫委員會 102 年 8 月 12 日第三次專案小組審查結論略以：「…請捷運局納入居民陳情意見及市府研商土地開發區（捷）基地容積獎勵原則會議，提出各捷運站基地規劃設計替選方案，並就委員討論會結果至當地召開座談會進行溝通協調後，再召開下次專案小組會議。」；復經本府捷運工程局研析替選方案提請 103 年 3 月 11 日本市都市計畫委員會專案小組會議討論，結論略以：「…建議 LG01 站土地開發區（捷）範圍以捷四用地替選方案（剔除面臨南海路部分）整合南門市場大樓併為一方案，捷運車站與土地開發區透過土地使用管制，預留地下連通空間、捷運廣場、人行通道等車站連通系統，並採整體規劃分期開發方式，將未來三條捷運線轉運人潮、都市活動系統由地下空間吸收。…」。</p> <p>二、有關捷運萬大線 LG01 站原規劃利用捷四用地建置臨時市場安置攤商一案，係</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>以補貼住戶，逼迫地主配合其作法，使人更無法接受。</p> <p>三、本址一樓為純名 K 書中心，二樓為純宏珠算會計補習班，皆均已營業逾二十幾年，且均有政府合法立案登記及證書，每年配合嚴格消防及公安檢查，再加上住戶每個樓層都就有銀行房屋貸款，並抵押土地所有權狀，才可順利貸到款，均是在辛苦維持經營中。況 K 書中心立案登記及補習班立案證書均取得非常不易，被要求搬遷起所有設備均成廢物，無法遷移再安置，也無法再繼續營業！其立案登記及證書均須停業長達數年之久，恐造成莫大損失，且收入來源馬上頓失，房屋貸款繳本息攤還也難以繼續，望應以專案個別處理，以昭公信。</p> <p>四、本址要求聯合開發須承諾歸還應有使用面積及立案登記及證書的空間！都委會或捷運局若無法對此做出承諾及保證，惟望請比照南海路除外條款，也將本址用地除外辦理？請相關單位慎重考量。</p>	<p>考量地區發展、擴大商圈、交通運輸效益及未來興建之大樓為捷運紅線(淡水-象山)、綠線(新店-松山)及萬大線三線交會站，為共創多贏局面，經市府確認南門市場採拆除重建方案；經本市都市計畫委員會 103 年 9 月 16 日第四次專案小組審查結論略以：「…讓此線捷運工程能順利開工、早日通車應為本案審議的重要目標，然而為考量原住戶權益、兼顧地主意願，本專案小組在儘可能使用公有土地、對私有土地亦儘量不採徵收方式、以捷運聯合開發方式變更此線捷運所需用地，並在法令規範允許範圍內儘可能提高聯合開發之優惠條件等作法下，要求捷運局對原公展方案作了許多修改。本次會議提出 LG01、LG03、LG04 車站用地範圍替代方案，雖不是最佳方案，但是反對聲音明顯降低、可接受性大幅提升。本專案小組同意依捷運局於簡報中所擬替代方案提委員會（大會）審議。」，全案經本市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 664 次委員會議審決略以：「…LG01 車站：…捷四土地開發區（剔除面臨南海路側土地，修訂面積為 2821 平方公尺）、增設捷十一土地開發區（南門市場大樓，面積 3944 平方公尺）」。惟因地主反對，本府捷運工程局前以 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函，召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會議，查該函說明二之內容略以：「有關 LG01 站涉及捷四土地開發基地及南門市場用地拆除重建期間，對於臨時安置市場攤商事宜，經本府研商確認結論為『考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一（即南門市場）兩土地開發案應分別辦理。』…」，與 104 年 3 月 20 日召開之說明會，皆已明確說明本府「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」之決議，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。</p> <p>三、本計畫變更通過後，捷四用地之地上物</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>依「臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（下稱協議價購優惠辦法）」、「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及施行細則之相關規定給予拆遷補償費；另有關南門市場攤商安置之地點，經本府評估將尋捷四以外地點安置，後續並配合修正細部計畫。</p> <p>四、另陳情內容所述「…每個樓層都有銀行房屋貸款，並抵押土地所有權狀…停業長達數年之久，恐造成莫大損失，且收入來源馬上頓失，房屋貸款繳本息攤回也難以繼續，望應以專案個別處理，以昭公信」意見一節，依「臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，土地所有權人可以選擇「不領取協議價購土地款，以開發後之公有不動產抵付」或「領取協議價購土地款得優先承購、承租之權利」。另依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點」第九點（三）規定：土地有抵押權登記尚未塗銷者，但地主選擇依優惠辦法規定不領取協議價購款，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地徵收補償費八成，經專案簽報主管機關核定，仍可參與土地開發。</p> <p>五、至於有關陳情事項「…要求聯合開發須承諾歸還應有使用面積及立案登記及證書的空間…」一節，本府為利捷四用地後續商業使用之可行性，已透過都市計畫變更作業，比照第三種商業區使用項目，可作一般服務業與一般事務所使用。惟申請立案登記等相關作業，後續仍應依相關規定向權責單位提出申請。</p>
4	<p>陳情人:捷四用地私地主自救會聯絡人 楊孟桑</p> <p>陳情事項:</p> <p>一、捷四用地陳情人支持本區規劃為土地開發基地，並同意參與聯合開發，且於去(102)年12月3日及今(103)年3月31日連署函請貴府儘速辦理及優先核定本區為萬大線LG01出入口B位置暨辦理聯合開發，以創造</p>	<p>一、萬大線捷運系統所需工程用地之都市計畫變更案自100年11月28日起公開展覽，LG01站原公開展覽方案並無規劃使用南門市場用地，惟在都市計畫變更案審議期間，LG01站捷四用地面臨南海路之部分地主強烈反對參與土地開發，不斷陳情並要求應優先使用公有土地（例如南昌派出所、南門市場等），經臺北市都市計畫委員會101年8月12日第三次專案小組審查結論略以：「…請捷</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p data-bbox="347 215 767 293">市府與當地居民合作開發之典範。</p> <p data-bbox="248 338 778 1245">二、今(103)年6月23日貴府為本區住戶簡報，驟然增加南門市場參與聯合開發，並稱「將暫於捷四用地辦理前述作業期間設置臨時市場，並待南門市場捷運設施與大樓重建至一段落，即遷回攤商」，此一重大變更措施，影響本區住戶權益甚鉅；承如前述一之說明，本區住戶同意參與聯合開發，惟今將本區私有土地提供屬於承租國有財產之南門市場攤商臨時安置，不僅將增加本區開發時程，甚或南門市場改建過程有不可抗力之因素發生，亦將延長攤商搬回時程，而本區地處市中心，許多住戶皆靠營業或租金收入為生，今因貴府之政策改變致影響本區住戶權益甚鉅，爰請另行安置南門市場攤商；另依國有財產法第44條及國有房地租賃契約書第18、19條規定應予補償之攤商反給予安置，鵲巢鳩占，不僅於法無據，且臨時安置措施亦不符相關法規之必要性。</p> <p data-bbox="248 1290 767 2020">三、另查本案自99年迄今(103)年中，皆未有南門市場共同開發之提案，因此99年10月4日本區住戶函詢貴府有關「住戶搬遷之時間點，延宕開發之補救及行政救濟」，貴府回覆「提送臺北市都市計畫委員會審查，預估約18個月完成變更都市計畫，後續準備甄選文件後即公告徵求投資人，經書件、開發建議書審查，預估約10個月完成簽訂投資契約書」；次查100年1月17日再函詢，貴府回覆與前述幾乎相同，惟新增「後續即由投資人辦理都市設計審議及申請建造執照，預估約需12個月，開始施工後，依建築規模約需3至4年完成興建、申請使用執照、產權登記及交屋」；又查102年11月18日捷四土地開發基地座談會會議，主席</p>	<p data-bbox="863 215 1425 450">運局納入居民陳情意見及市府研商土地開發區（捷）基地容積獎勵原則會議，提出各捷運站基地規劃設計替選方案，並就委員討論會結果至當地召開座談會進行溝通協調後，再召開下次專案小組會議。」。</p> <p data-bbox="799 461 1425 1738">二、有關捷運萬大線 LG01 站原規劃利用捷四用地蓋臨時市場安置攤商一案，係為考量地區發展，共創多贏局面，經市府確認南門市場採拆除重建方案，並規劃於捷四用地在公開徵求投資人、簽訂投資契約書、都市設計審議、申請建造執照及開工等作業期間，暫時作為臨時市場，臨時安置南門市場之攤商；上述計畫案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 664 次委員會議審決，決議略以：「…LG01 車站：…捷四土地開發區（剔除面臨南海路側土地，修訂面積為 2821 平方公尺）、增設捷十一土地開發區（南門市場大樓，面積 3944 平方公尺）」。惟因地主反對，本府捷運工程局前以 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函，召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會議，查該函說明二之內容略以：「有關 LG01 站涉及捷四土地開發基地及南門市場用地拆除重建期間，對於臨時安置市場攤商事宜，經本府研商確認結論為『考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一（即南門市場）兩土地開發案應分別辦理。』…」，與 104 年 3 月 20 日召開之說明會，皆已明確說明本府「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」之決議，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。</p> <p data-bbox="799 1749 1425 2020">三、在捷四及南門市場用地拆除重建期間，捷四用地之地上物，將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」等規定，給予拆遷補償費（合法建築物拆遷補償費、違章建築物拆遷處理費、自動拆遷獎勵金、人口遷移費、</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>答覆「聯合開發的啟動有些許的彈性，如果基地能儘快整合起來，也可以先施做先完工；聯開大樓是可以早於我們的捷運建設時程，捷運局也希望住戶能晚搬出，早搬回；目前相關制度是可以這樣配合的」，今若依說明二安置南門市場攤商於本區，則將延長本區開發時程，與貴府先前承諾期程恐有不合！</p> <p>四、如貴府考量鄰近居民日常生活仍有市場需求，認為有必要安置，亦應評估並選擇適當地區(如屬國有地或公部門可整合之地點)，本區住戶建議可參考以下地點安置攤商(詳細位置請參考附件地圖)：</p> <p>(1)台電停車場：位於南昌路 24 巷 2 號</p> <p>(2)泉州街空地：位於 228 博物館旁</p> <p>(3)南昌路一段：將愛國西路至南海路之南昌路封街使用(有前例可循)</p> <p>(4)南海路架高：捷運南海路段先施工，俟連續壁完成後架高安置攤商</p> <p>(5)中正紀念堂：自由廣場或迴廊或其週遭空地皆可</p> <p>(6)華光社區：已拆遷空出許多空間足敷使用</p> <p>有關前述建議地點如台電停車場，距離原市場近且面積大，如順利取得安置攤商地點，改建後同時亦能提供其原停車場服務，對其衝擊性較小，且嗣後攤商遷回後，原興建之建物亦可轉為當地停車位置或提供其他出租使用，如此不僅可增加地主收入，亦能創造多贏局面，實乃政府施政應有所為之目標，敬請 體察民意，不勝感激！</p>	<p>營業補助費等)。</p> <p>四、至於陳情事項所述「…貴府回復『提送台北市都市計畫委員會審查，預估約 18 個月完成變更都市計畫，後續準備甄選文件後即公告徵求投資人，經書件、開發建議書審查，預估約 10 個月完成簽訂投資契約書…後續即由投資人辦理都市設計審議及申請建造執照，預估約需 12 個月，開始施工後，依建築規模約需 3 至 4 年完成興建、申請使用執照、產權登記及交屋』…102 年 11 月 8 日捷四土地開發基地座談會會議，主席答覆『聯合開發的啟動有些許的彈性，如果基地能儘快整合起來，也可以先施做先完工；聯開大樓是可以早於我們的捷運建設時程，捷運局也希望住戶能晚搬出、早搬回；目前相關制度是可以這樣配合的』…」一節，有關前述作業及日期，係臺北市政府捷運工程局就一般開發案於辦理時，預估之作業程序及時程。102 年 11 月 8 日座談會時，係就一般土地開發與若將捷運設施委由投資人代為興建之情形，分別向地主說明，但並非本開發期程之承諾。</p> <p>五、另有關 貴自救會所建議可參考安置攤商之地點，經本府評估南門市場攤商將尋捷四以外地點安置，後續本府並將配合修正細部計畫。</p>
5	<p>陳情人：張淑華、張淑慧、黃國雄、黃宜瑜</p> <p>陳情事項：</p> <p>一、首先要感謝林慈伶委員主席，於 104 年 1 月 27 日召開內政部都市計畫</p>	<p>一、有關陳情人等所有之土地劃定為 LG01 站捷四土地開發區(捷)用地內一節，說明如下：</p> <p>(一)捷運萬大線(臺北市段) LG01 站本府捷運工程局規劃設置於南海路、羅斯福路</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>委員會第 844 會議，計劃利用捷四用地蓋南門臨時市場安置攤商乙案，經決議後退回市政府捷運局重審變更計劃。市政府捷運局於 104 年 3 月 20 日行文通知捷四用地之地主召開會議，會中告知地主：南門市場改建方案已由台北市政府市場管理處辦理，捷四用地不會蓋南門臨時市場安置攤商，已沒有任何關係。由於會議中林慈伶主席及內政部都市計畫各委員能夠傾聽人民聲音及明察秋毫，致使捷運局能夠改變計劃，還給人民公道，再次深深感謝您們。</p> <p>二、目前我們面臨一項難題，因 104 年 1 月 27 日召開內政部都市計畫委員會第 844 會議決議文明白告知：如土地所有權人不願參加大眾捷運系統土地開時，建請市政府考量工程可行性，研議縮減變更計劃範圍。結果市政府捷運局於 104 年 3 月 20 日邀請捷四用地之地主開會，不顧地主反對被規劃為捷四用地，（之前如何被台北市政府捷運局規劃為捷四用地及禁建二年，我們地主完全不知情，也沒參與土地被規劃為捷四用地之任何會議，地主事後才被告知）硬要將我們地主之土地規劃為捷四用地參與土地開發，因為經我們深思熟慮決定不參加大眾捷運系統土地共同開發。</p> <p>原因如下：</p> <p>(1)地主對於聯合開發案，開發計劃內容完全不清楚，例：房屋要先折掉？什麼時候可以搬回？可以分回什麼？對於住戶疑慮捷運局都不能明白告知，也不做任何承諾，只告知：地主必須要等市府跟投資者協調好後，再分配給地主，以後改建後分配房屋若有爭議時，就用抽籤決定。(2)官方協議價格若地主一坪只值 10 萬元，改建後投資者若一坪 100 萬元，地主如要拿回原本坪數，必需要拿現金補差價，不然就換等價值較小坪數。這種黑箱作業如此不清不楚，不公平的聯</p>	<p>路口西側之南海路地下，與紅線（淡水信義線）及綠線（新店松山線）交會轉乘，萬大線車站原則於道路二側均設置出入口。依據目標年車站運量，為滿足正常營運及緊急逃生所需，於南側需設置一座出入口及通風井，經本府捷運工程局現場勘查南海路、南昌路口之南昌路派出所面積不足，且派出所南側為新建 12 層大樓，而南海路南側除部分房屋為 3~4 層建物外，其餘為 8~10 層樓建物，經評析難以辦理土地開發。故本府 100 年 11 月 28 日公展方案，LG01 站南側以南海路 3~4 層建物併同後側基地（即包含目前南昌路一段、南昌路一段 9 巷至 31 巷與南海路 2 巷所圍範圍）以較大且較完整街廓採土地開發方式辦理，並辦理都市計畫變更。</p> <p>(二)後因面臨南海路側之部分地主陳請反對徵收、土開及建議使用其他公有土地（南昌派出所、南門市場）等意見，經本府捷運工程局研析及多次協調說明後，103 年 3 月 11 日本市都委會專案小組討論會議建議：「LG01 站土地開發區（捷）範圍，以捷四開發用地剔除面臨南海路部分，..」及 103 年 10 月 23 日本市都委會會議審議通過捷四開發用地剔除面臨南海路部分。</p> <p>二、有關禁建二年一節，鑑於辦理相關都市計畫變更法定程序前為避免土地權利關係人在都市計畫變更案公告實施前，進行建築物之新建、增建及改建，致未來需再行拆除而造成公私之損失，本府捷運工程局乃依照都市計畫法第 81 條規定就預定之都市計畫範圍先行辦理禁建，本禁建案業經臺北市都市計畫委員會 99 年 1 月 27 日第 607 次委員會審議通過，並經行政院於 99 年 5 月 3 日函覆同意，本府於 99 年 6 月 11 日公告實施禁建 2 年，該禁建案皆依法定之作業程序辦理。</p> <p>三、另本府捷運工程局為配合萬大線各場站設施所需之捷運工程用地辦理變更都市計畫作業，前於 100 年 11 月 25 日邀請本案土地及建築物所有權人召開都市計</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>合開案，請問市府官員您們真把人民當傻瓜看待嗎？如此荒謬決策，粗糙的聯開案我們拒絕參加聯開案。所以請內政部查明開發案對原地主應有權益的保障。</p> <p>(3) 先前捷運局之協商會議，告訴地主參與土地聯合開發，其獎勵容積優於都更或自行改建，但現在卻依協議價購優惠辦法，以土地回購新建不動產，獎勵容積跟本是圖利投資金主，地主只有優先購買或承租一點好處也沒有，說明會跟本是甜言蜜語的騙人會，聯合開發計劃跟本是一個畫大餅計劃、空殼計劃、是扁是圓？蓋多高、蓋多久？幾層樓、多少戶？商業類別？投資方式？地主分配方式？若分配不到一戶，有無輔助貸款？開發期程？通通沒答案，一問三不知，通通不知道。</p> <p>三、市政府應擬定聯合開發計劃詳細內容，保障土地所有權人之權益，之前聯合開發案發生多少弊案，我們地主對市政府捷運局完全沒有信心，使得我們不得不小心謹慎，一旦我們輕易把土地過戶給捷運局後，捷運局就可以予所欲為，而我們只能啞巴吃黃蓮，任由捷運局操作，所以拜託！拜託！內政部都市計畫委員好好運用您們智慧，好好替我們把關，不要輕易通這聯合開發案，否則我們土地所有權人將會流浪在外，這是我們唯一的房子，我們沒有別的房子可以住，而必須租房子住，租房子要租多久？搬遷費、拆遷費完全不夠這段時間租房子的租金使用，完全遙遙無期，這是一件多麼可悲的事啊！既然如此我們將維持現狀，雖然房子舊可是父母親留下來的祖產，我們在此安居樂業住了60年，心安理得，平安而快樂。</p> <p>四、原先捷運局規劃此基地，包括LG01站捷四用地面臨南海路，因南海路部份地主強烈反對參與土地開發，</p>	<p>畫變更案公開展覽前民眾說明會，另都發局於100年12月6日辦理公展說明會時再一次通知上述所有權人出席，前述說明會本府捷運工程局係依當時各車站相關用地之土地登記謄本記載地址採逐一以送達證書郵寄方式通知出席，經查中正區南海段四小段127及128地號(下稱127及128地號)之土地，係通知當時之所有權人張阿慰女士出席；而陳情人等現所有127及128地號之土地(權利範圍各1/6)係於103年11月21日以遺囑繼承方式完成登記，故本府捷運工程局後續召開之座談會及說明會均依最新之土地登記謄本記載地址通知陳情人等。</p> <p>四、有關陳情人等對土地開發之相關意見，說明如下：</p> <p>(一) 整體土地開發之辦理程序：於都市計畫公告實施後，本府捷運工程局會配合捷運建設推動時程與地主辦理用地取得之協議價購作業，此時地主可以選擇依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發所需土地協議價購優惠辦法(下稱優惠辦法)」參與開發，或領取協議價購土地款得優先承購、承租之權力，完成用地取得後，本府捷運工程局即依大眾捷運系統土地開發辦法之規定辦理公開徵求投資人，辦理之方式及程序皆秉持公平、公開及透明程序。並由本府與甄得之投資人簽訂投資契約書，由投資人依都市計畫法、建築法等相關規定進行後續開發建物之規劃、設計、都市設計作業、建築物建造執照申請、開工、興建、取得使用執照與產權登記相關事宜，本府捷運工程局於歷次座談會亦已說明前述時程預估一般約需6~8年。</p> <p>(二) 本案依103年10月23日本市都委會第664次委員會議審議通過之土地開發區(捷)容積獎勵原則，不需依照獎勵之項目及評定基準，即可獲得基準容積0.5倍之獎勵容積，另再外加捷運獎勵容積(視實際規劃設計依規定核給，現暫以基準容積之0.3倍獎勵容積估算)，本府捷運工程局預估未來開發大</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>不斷陳情，因而捷運局就剔除面臨南海路側土地為捷四用地，萬大線是經過南海路線，跟我們南昌路一段 9 巷到 31 巷土地完全沒有關係，偏偏要把我們納入聯開案，這其中必有蹊蹺，請內政部都市計畫委員們好好思考，請好好查查是否有涉入不當利益，而危害他人權益。</p> <p>五、拜託！拜託！再次拜託不要輕易讓捷運局 LG01 站捷四用地聯合開發案過關。</p>	<p>樓應可興建地上 18 層、地下 4 層之住、商混合大樓，惟實際之規劃設計仍應依建造執照核發為準。</p> <p>(三)土地開發係類似合建分坪之方式，土地所有權人提供土地，投資人出資興建，本府捷運工程局依投資人提供之工程圖說及預算，委託專業廠商辦理土地貢獻值之估算與建造成本之鑑定，前述鑑價成本經提報本府權益分配委員會局及府二級三審，完成權益分配比率與區位方案，簽報市府同意後與投資人協商，協商達成共識後確認，才能確認參與開發地主協議抵付分回之權利價值，若地主依權利價值選擇之區位相同時，則以抽籤方式辦理。</p> <p>(四)土地開發案之規劃設計，會要求投資人將參與開發之土地所有權人需求納入考量，若土地所有權人間因實際分配後需額外增加坪數之部分，則依優惠辦法規定，申請增加承購、共同承購或領取原協議價購土地款。</p> <p>五、LG01 站捷四開發用地，考量捷運設施之設置、大樓建物配置及開發效益，初步研析陳情人等持有之 127 及 128 地號，目前之土地所有權人，表達反對及同意意見皆有，且土地面積共計 89 平方公尺，未來單獨開發興建受限基地面積致限制較多，故仍宜依 103 年 10 月 23 日市都委會第 664 次委員會議審議通之土地開發區（捷）範圍辦理，且容積獎勵原則，初步估算已較一般都市更新之容積獎勵為佳，配合捷運建設之推動，開發興建完成之大樓，其潛力與繁榮未來可以預期。</p>
6	<p>陳情人：華亞協和法律事務所</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：為「捷運系統萬大線台北市段 LG01 站捷四土地開發基地案」，代當事人雲鼎商務旅店發函事，詳如說明段，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、本函係接受本所當事人雲鼎商務旅店委任辦理。</p> <p>二、茲據當事人來所委稱：</p>	<p>一、LG01 站捷四基地範圍原擬臨時安置市場攤商之計畫，經本府 104 年 3 月 11 日研商確認結論為「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」，本府捷運工程局並於 104 年 3 月 20 日召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會報告說明，會議紀錄業於 104 年 3 月 27 日北市捷規字第 10430643500 號函寄送。另有關 LG01 站</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>(一)查本旅店位於台北市南昌路 1 段 31 巷 5 號，自民國（下同）65 年起經營，期間除取得合法執照營業外，還陸續於 96、99 年間花費高額成本費用全面更新內部裝潢、電梯等設備。</p> <p>(二)又查，行政院於 99 年 2 月 12 日核定「捷運萬大線」建設計畫案，並於 99 年 6 月 11 日經台北市政府將本旅店公告為「配合捷運萬大一中和一樹林線車站用地變更都市計畫辦理禁建案」之禁建範圍，將本旅店納入「捷運系統萬大線台北市段 LG01 站捷四土地開發基地案」（下稱「本案」）規劃之列。</p> <p>(三)詎料，嗣後前述單位為安置「南門市場用地」之「承租店鋪戶」，竟改規劃本旅戶在「南門市場」用地上建物工程完成前、得以繼續營業之需求，待「南門市場用地」上之建物興建完成、「南門市場店鋪戶」遷回後，始會進行本旅店所在「捷四土地」上之建物興建工程。因前述規劃，使本案之改建年限由原本規劃之「2—3 年」延長為「6—8」年，除使本旅店之營業損失擴大，且在漫長 6—8 年之工程完成後，本旅店之客源是否還在、是否得繼續目前之營業狀況等，均為不確定之未知數。前述單位變更本案規劃之行為，嚴重侵害本旅店之生存、營業權益，亦顯有將本旅店與「南門市場店鋪戶」差別待遇，侵害本旅店正當合理之信賴保護利益及其計畫變更裁量處分顯逾越大眾捷運法等法令之授權範圍，有違反行政程序法第 6 條規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」、第 8 條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」及第 10 條規定：「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」之情事。</p> <p>(四)對於上述規劃，本旅店雖依法提出多次陳情並於 103 年 8 月 13 日委請</p>	<p>捷四基地之開發，因需俟都市計畫公告實施後，本府捷運工程局會配合捷運工程施工時程進行後續用地協議、徵收、地上物拆除、滅失、公告徵求投資人、甄選及簽訂投資契約書、建物設計、都市設計審議、取得建造執照、開工、建物興建、取得使用執照及產權登記及使用等作業，一般開發案預估約需 6~8 年時間，有關雲鼎商務旅店所謂本案 2~3 年之改建時間，應係各項作業時程起算點不同，而造成之誤解。</p> <p>二、有關雲鼎商務旅店之營業損失一節，涉及地上物之拆遷補償，係依土地徵收條例、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例（下稱公共工程拆遷補償自治條例）及施行細則等相關規定辦理，查公共工程拆遷補償自治條例第 13 條規定係：「建築物作營業使用，在拆遷公告二個月前，領有工廠登記證或公司登記證明文件或商業登記證明文件或持有繳納營業稅據正式營業者，得就實際拆除部分之營業面積計算，發給營業補助費。前項營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅。」。</p> <p>三、有關 LG01 站捷四之土地開發係依大眾捷運法第 7 條規定略以：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。…第一項開發用地，主管機關得協調內政部或直轄市政府調整當地之土地使用分區管制或土地使用管制」及都市計畫法相關規定辦理，與本府捷運工程局以往辦理開發案之規定及程序一致，皆係依法行政。另因本案刻正辦理都市計畫變更作業程序中，行政計畫尚未核定，尚無違反行政程序法之相關規定。</p> <p>四、本案依內政部都市計畫委員會第 844 次會議決議，如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍一節，說明如下：</p> <p>(一)查雲鼎商務旅店係座落於中正區南海段四小段 137 地號（基地面積 402 m²，下</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>律師發函表示異議，且內政部都市計畫委員會 104 年 1 月 27 日第 844 次委員會亦曾決議：「LG01 車站變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，建請市府儘速與相關土地所有權人協商…如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。」在案。</p> <p>(五)然查，嗣後台北市政府捷運工程局仍分別以 104 年 1 月 12 日北市捷聯字第 10 333879700 號函：「四、…有關建議攤商安置於其他地點一節，經初步評估皆有困難…五、另臺端來函表示參與土地開發後仍希望回本業，（經營旅館）一節，…另對興建完成後之開發建物，如 2 人以上選擇之樓層、區位相同時，則以抽籤方式決定！104 年 3 月 13 日北市捷聯字第 10430640200 號函表示「考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一（即南門市場）兩土地開發案應分別辦理。」，惟為能維持車站之營運，LG01 車站原規劃設置於南門市場用地之通風井需配合移設回捷四土地開發基地內（原公展內容），仍表示無法同時進行本旅店所屬之捷四用地案及南門市場所屬之捷十一用地案，使本案之改建完成時程遙遙無期，且對本旅店期盼於改建後回歸原址營業之要求，無法給予具體承諾，嚴重影響本旅店之營業權及生存權。</p> <p>(六)查，因本旅店所在之捷四用地基地，並未緊鄰規劃中之「捷運萬大線」路線，且位於狹小巷弄中，相關土地非直接面臨南昌路及羅斯福路等大型道路，是否必須強制將前述捷運工程規劃於本旅店所在之捷四用地，依據前述內政部都市計畫委員會 104 年 1 月 27 日第 844 次決議，應有再行探討、或縮減計畫範圍之空間；另查，本旅店所在之捷四用地，因前述規劃案之變更，從原本改建年限約 2-3 年，拉長為 6-8 年，讓本旅店蒙受更</p>	<p>稱 137 地號），為民國 66 年興建之 5 層鋼筋混凝土造之建物，已達更新年限標準，另查該旅館係於 96 年 11 月 19 日取得旅館業登記證。</p> <p>(二)137 地號如現階段未納入 LG01 站捷四用地一併開發時，依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定略以：「都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：『…街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。』」，考量 137 地號土地面積僅 402 m²，則未來會面臨無法依「臺北市都市更新自治條例」辦理更新之情形，故未來申請相關容積獎勵將受到限制。</p> <p>(三)137 地號使用分區為住四，未來擬單獨重建作一般旅館業使用時，須依臺北市土自使用分區附條件允許使用核准標準第二條修正條文：「一、設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路。但經交通主管機關專案核准者，不在此限。二、限整幢建築物使用。三、應辦理社區參與。」之規定辦理。</p> <p>(四)另因該地號係屬前後兩面臨路之基地，依臺北市土地使用分區管制自治條例第十三條規定檢討住宅區高度比，以南昌路一段 31 巷(6 米)為面前道路，南昌街一路 9 巷(4 米)為次要道路時，因建築基地面積在 500 平方公尺以下者，故以其他道路中心線各深進 11 公尺範圍內進行高度比檢討，故未來建物在興建至高度 21 公尺後（約 6~7 層後），建物寬度約剩 9 公尺，建物之設計受到限制。又 137 地號如未納入 LG01 站捷四基地範圍時，則會影響該地號東側 140、141、144-146、149、152~154 及 156~157 等地號之興建，因未能整合為完整街廓以南昌路一段(道路寬度 16.36 米)為主要面前道路，故未來設計之高度檢討，將受臨接道路（4~6 米）與基地深度僅 15.8 公尺之限制，除影響未</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>長改建時間之營業損失，且因前述單位無法承諾、確保本旅店得受分配與前述相同規格及配備措施之建物，縱使未來改建完成，本旅店未來亦恐陷於無法繼續經營旅館業務之困境，嚴重剝奪本旅店之生存、營業權益。</p> <p>(七)綜上所述，因目前本案之相關規劃，嚴重影響本旅店之營業權及生存權，而本案之相關執行單位，亦未對於本旅店之相關要求給予明確具體之承諾，為此，本旅店嚴正表示，拒絕參與此開發案，並委請貴大律師將上情代為函達予台北市政府捷運工程局、台北市政府都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會等單位，以維護本旅店之權益。」等語前來</p> <p>三、爰代函達如上，敬請查照辦理。</p>	<p>來建物之設計外，恐無法有效利用土地容積。</p> <p>(五)綜上，就法規面、建築容積獎勵、建築物之設計及整體開發效益而言，137 地號實應納入 LG01 站捷四基地範圍一併辦理開發，方能創造該筆土地之最大綜效。</p> <p>五、有關雲鼎商務旅店表示：「因 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函內容，仍表示無法同時進行本旅店所屬之捷四用地案及南門市場所屬之捷十一用地案」之意見及期盼改建後回歸原址營業一節，說明如下：</p> <p>(一)本府捷運工程局前以 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函，召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會議，查該函說明二之內容略以：「有關 LG01 站涉及捷四土地開發基地及南門市場用地拆除重建期間，對於臨時安置市場攤商事宜，經本府研商確認結論為『考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一(即南門市場)兩土地開發案應分別辦理。』…」，與 104 年 3 月 20 日召開之說明會，皆已明確說明本府「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」之決議，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。</p> <p>(二)雲鼎商務旅店表達設置旅館之可行性及開發大樓興建後區位選擇之意見，本府捷運工程局已於都市計畫變更作業放寬使用項目，開發完成後依地主土地權值分回建築物，若地主選擇區位相同時，則以抽籤方式辦理，並已多次回復在案。至於土地開發之辦理，本案都市計畫公告實施後，俟完成用地協議、取得，本府捷運工程局會依大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理公開徵求投資人之作業，於前述作業進行前，本府捷運工程局會先徵詢參與開發之土地所有權人之意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並俟徵得投資人後將其納入投資契約書約定辦理，以保</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>障地主之權益。</p> <p>六、有關雲鼎商務旅店表達「因目前本案之相關規劃，嚴重影響本旅店之營業權及生存權，本案之相關執行單位亦未對於本旅店之相關要求給予明確具體之承諾，本旅館嚴正表示，拒絕參與此開發案」一節，說明如下：</p> <p>(一)有關雲頂商務旅店歷次陳情表達設置旅館之可行性，本府捷運工程局已於都市計畫變更作業放寬使用項目，倘本案之變更都市計畫發布實施後，本府捷運工程局後續辦理徵求投資人作業前，會先徵詢參與開發土地所有權人之意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並納入投資契約書約定。故 LG01 站捷四基地未來如擬設置旅館，尚請 137 地號之土所有權人選擇參與開發，方得將其意見納入。</p> <p>(二)LG01 站捷四開發用地所有權人目前表達參與開發之正反意見皆有，另 104 年 4 月 1 日萬大線捷四用地私地主自救會亦提供同意配合本府聯合開發案之住戶連署名冊，考量捷運出入口、通風井及轉乘機車、自行車停車位等設施之設置、改善都市景觀及環境、開發基地完整性、大樓建物配置及開發效益等，且依 103 年 10 月 23 日本市都委會第 664 次委員會議審議通之土地開發區（捷）容積獎勵原則，不需依照獎勵之項目及評定基準，即可獲得原法定容積 0.5 倍之獎勵容積，另再外加捷運獎勵容積，初步估算已較一般都市更新之容積獎勵為佳。配合捷運建設之推動，開發興建完成之大樓，其潛力與繁榮未來可以預期。</p>
7	<p>陳情人：華亞協和法律事務所</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：為「捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發案」，代當事人朱玉惠、郭亮宏發函事，詳如說明段，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、本函係接受本所當事人朱玉惠、郭亮宏委任辦理。</p>	<p>一、有關陳情人表示土地均有高額抵押權設定一節，依臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點第九、(三)「有抵押權登記尚未塗銷。但地主選擇依優惠辦法規定不領取協議價購款，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地徵收補償費八成，經專案簽報主管機關核定…」與(四)「…提出權利人所出具之申請拆除執照、建造執照、土地分</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>二、茲據當事人來所委稱：</p> <p>(一)查本人等為台北市南昌路 1 段 9 巷 4 號 1、2、4、5 樓、地下一樓等建物之所有權人，該建物之 1 樓、2 樓，於二十餘年來分別設有合法立案之 K 書中心及珠算會計補習班營業，該等營業事業歷年來陸續投入高昂成本費用更新營頁設備，每年亦依法配合政府嚴格之消防及公安檢查作業，而該建物之 4、5 樓則係作為本人等之住家使用。另前述建物及所坐落基地上，均有銀行貸款之高額抵押權設定，如前述營業事業因故無法繼續營業，本人等將面臨無法支應銀行貸款及相關營業設備無法回收成本之情形。</p> <p>(二)又查，行政院於 99 年 2 月 12 日核定「捷運萬大線」建設計畫案，並由台北市政府將本人等所有之前述建物納入「捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發案」（下稱「本案」）規劃之列。</p> <p>(三)詎料，嗣後前述單位為安置「南門市場用地」之「承租店鋪戶」，竟改規劃本人等所在之「捷四土地」先作為搭建臨時市場之用地，以滿足「南門市場店鋪戶」在「南門市場」用地上建物工程完成前、得以繼續營業之需求，待「南門市場用地」上之建物興建完成、「南門市場店鋪戶」遷回後，始會進行本人等所在「捷四土地」上之建物興建工程。因前述規劃，使本案之改建年限由原本規劃之「2—3 年」延長為「6—8」年，除使本人等所有之前述建物無法營業之損失擴大，且在漫長 6—8 年之工程完成後，本人等所有之前述建物是否得繼續目前之營業狀況等，均為不確定之未知數。前述單位變更本案規劃之行為，嚴重侵害本人等之生存、營業權益，亦顯有將本人等與「南門市場店鋪戶」差別待遇，侵害本人等正當合理之信賴保護利益及其計畫變更裁量處分顯逾越大眾捷運法等法令之授權範圍，有違反行政程序法第 6 條</p>	<p>割、合併及移轉等各種同意書。」，故本府進行用地協議時，陳情人持有土地之擔保債權總金額符合前述規定時，仍可參與開發並簽訂價購協議書。</p> <p>二、LG01 站捷四基地範圍原擬臨時安置市場攤商之計畫，經本府 104 年 3 月 11 日研商確認結論為「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」，本府捷運工程局並於 104 年 3 月 20 日召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會報告說明，會議紀錄業於 104 年 3 月 27 日北市捷規字第 10430643500 號函寄送。另有關 LG01 站捷四基地之開發，俟都市計畫變更案公告實施後，本府捷運工程局會配合捷運工程施工時程進行後續用地協議、徵收、地上物拆除、滅失、公告徵求投資人、甄選及簽訂投資契約書、建物設計、都市設計審議、取得建造執照、開工、建物興建、取得使用執照及產權登記及使用等作業，一般開發案預估約需 6~8 年時間，有關陳情人等所謂本案 2~3 年之改建時間，應係各項作業時程起算點不同，而造成之誤解。</p> <p>三、有關陳情人等之營業損失一節，涉及地上物之拆遷補償，係依土地徵收條例、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例（下稱公共工程拆遷補償自治條例）及施行細則等相關規定辦理，查公共工程拆遷補償自治條例第 13 條規定係：「建築物作營業使用，在拆遷公告二個月前，領有工廠登記證或公司登記證明文件或商業登記證明文件或持有繳納營業稅據正式營業者，得就實際拆除部分之營業面積計算，發給營業補助費。前項營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅。」。</p> <p>四、有關 LG01 站捷四之土地開發係依大眾捷運法第 7 條規定略以：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。…第一項開發用地，主管機關得協調內政部或直轄市</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」、第 8 條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」及第 10 條規定：「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」之情事。</p> <p>(四)對於上述規劃，本人等雖依法提出多次陳情，且內政部都市計畫委員會 104 年 1 月 27 日第 844 次委員會亦曾決議：「LG01 車站變更內容涉及私有土地，為兼顧地主權益及避免延宕捷運工程時程，建請市府儘速與相關土地所有權人協商…如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍。」在案。</p> <p>(五)然查，嗣後台北市政府捷運工程局仍以 104 年 3 月 13 日北市捷聯字第 10430640200 號函：「考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一（即南門市場）兩土地開發案應分別辦理。」，惟為能維持車站之營運，LG01 車站原規劃設置於南門市場用地之通風井需配合移設回捷四土地開發基地內（原公展內容），及 104 年 3 月 27 日北市捷規字第 10430643500 號函檢附 104 年 3 月 20 日會議紀錄第 2 頁載稱：「且前依法營業使用之一樓店面，依規定在計算分配權值時會有加權的考量，至於樓層、區位之選定則視後續土開大樓的規劃及設計，以公平透明的程序辦理，如地主對於樓層、區位選擇相同時，則以抽籤方式決定之。」，表示無法同時進行本人等所屬之捷四用地案及南門市場所屬之捷計一用地案，使本案之改建完成時程遙遙無期，且對本人等期盼於改建後回歸原址營業之要求，無法給予具體承諾，嚴重影響本人等之營業權及生存權。</p> <p>(六)查，因本人等所在之捷四用地基地，並未緊鄰規劃中之「捷運萬大</p>	<p>政府調整當地之土地使用分區管制或土地使用管制」及都市計畫法相關規定辦理，與本府捷運工程局以往辦理開發案之規定及程序一致，皆係依法行政。另因本案刻正辦理都市計畫變更作業程序中，行政計畫尚未核定，尚無違反行政程序法之相關規定。</p> <p>五、本案依內政部都市計畫委員會第 844 次會議決議，如土地所有權人不願意參加大眾捷運系統土地開發時，建請市府考量工程可行性，研議縮減變更計畫範圍一節，說明如下：</p> <p>(一)查陳情人等土地係座落於中正區南海段四小段 136 地號（基地面積 168 m²，下稱 136 地號），為民國 59 年興建之 4 層鋼筋混凝土造之建物，已達更新年限標準。</p> <p>(二)136 地號如現階段未納入 LG01 站捷四用地一併開發時，依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定略以：「都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：『…街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。』」，考量 136 地號土地面積僅 168 m²，未來會面臨無法單獨依「臺北市都市更新自治條例」辦理更新之情形，故未來申請相關容積獎勵將受到限制。</p> <p>(三)136 地號使用分區分屬住四（約 136.35 m²）與商三特（約 31.65 m²），未來擬單獨重建時，須依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理。因 136 地號僅臨接南昌路一段 9 巷（4 米），依臺北市土地使用分區管制自治條例第 11 條與 15 條規定檢討住宅區高度比與後院深度比，初步檢討未來建物在興建至高度 14 公尺時（約 4 層樓），建物縱深度僅餘約 6.3 公尺，建物之設計受到限制，恐無法有效利用土地容積。</p> <p>(四)綜上，就法規面、建築容積獎勵、建築物之設計及整體開發效益而言，136 地</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>線」路線，且位於狹小巷弄中，相關土地非直接面臨南昌路及羅斯福路等大型道路，是否必須強制將前述捷運工程規劃於本人等所在之捷四用地，依據前述內政部都市計畫委員會 104 年 1 月 27 日第 844 次決議，應有再行探討、或縮減計畫範圍之空間；另查，本人等所在之捷四用地，因前述規劃案之變更，從原本改建年限約 2-3 年，拉長為 6-8 年，讓本人等蒙受更長改建時間之營業損失，且因前述單位無法承諾、確保本人等得受分配與前述相同規格及配備措施之建物，縱使未來改建完成，本人等未來亦恐陷於無法繼續經營原來營業事項之困境，嚴重剝奪本人等之生存、營業權益。</p> <p>(七)綜上所述，因目前本案之相關規劃，嚴重影響本人等之營業權及生存權，而本案之相關執行單位，亦未對於本人等之相關要求給予明確具體之承諾，為此，本人等嚴正表示，拒絕參與此開發案，並委請貴大律師將上情代為函達予台北市政府捷運工程局、台北市政府都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會等單位，以維護本旅店之權益。」等語前來</p> <p>三、爰代函達如上，敬請查照辦理。</p>	<p>號納入 LG01 站捷四基地範圍一併辦理開發，方能創造該筆土地之最大綜效。</p> <p>六、有關陳情人等表示：「104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函…及 104 年 3 月 27 日北市捷規字第 10430643500 號函檢附 104 年 3 月 20 日會議紀錄，表示無法同時進行本人等所屬之捷四用地案及南門市場所屬之捷十一用地案，使本案之改建完成時程遙遙無期，且對本人等期盼於改建後回歸原址營業之要求，無法給予具體承諾，嚴重影響本人等之營業權及生存權。」一節，說明如下：</p> <p>(一)本府捷運工程局前以 104 年 3 月 13 日北市捷規字第 10430640200 號函，召開捷運系統萬大-中和-樹林線工程 LG01 車站捷四用地辦理土地開發相關事宜說明會議，查該函說明二之內容略以：「有關 LG01 站涉及捷四土地開發基地及南門市場用地拆除重建期間，對於臨時安置市場攤商事宜，經本府研商確認結論為『考量萬大線捷運建設推動時程，LG01 站捷四及捷十一(即南門市場)兩土地開發案應分別辦理。』…」，與 104 年 3 月 20 日召開之說明會，皆已明確說明本府「捷運萬大線 LG01 站捷四用地與南門市場大樓改建脫鉤處理」之決議，即不強制規劃將南門市場攤商安置於捷四基地。</p> <p>(二)陳情人等表達期盼於改建後回歸原址營業之要求之意見，本府捷運工程局已於都市計畫變更作業放寬使用項目，開發完成後依地主土地權值分回建築物，若地主選擇區位相同時，則以抽籤方式辦理。至於土地開發之辦理，本案都市計畫公告實施後，俟完成用地協議、取得，本府捷運工程局會依大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理公開徵求投資人之作業，於前述作業進行前，該局會先徵詢參與開發之土地所有權人之意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並俟徵得投資人後將其納入投資契約書約定辦理，以保障地主之權益。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>七、有關陳情人等表達「因目前本案之相關規劃，嚴重影響本人等之經營權及生存權，而本案之相關執行單位，亦未對於本人等之相關要求給予明確具體之承諾，本人等嚴正表示，拒絕參與此開發案」一節，說明如下：</p> <p>(一)本府捷運工程局已於都市計畫變更作業放寬使用項目，倘本案之變更都市計畫發布實施後，本府捷運工程局後續辦理徵求投資人作業前，會先徵詢參與開發土地所有權人之意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並納入投資契約書約定。故 LG01 站捷四基地未來如擬設置 k 書中心及補習班，尚請 136 地號之土所有權人選擇參與開發，方得將其意見納入。</p> <p>(二)LG01 站捷四開發用地所有權人目前表達參與開發之正反意見皆有，另 104 年 4 月 1 日萬大線捷四用地私地主自救會亦提供同意配合本府聯合開發案之住戶連署名冊，考量捷運出入口、通風井及轉乘機車、自行車停車位等設施之設置、改善都市景觀及環境、開發基地完整性、大樓建物配置及開發效益等，且依 103 年 10 月 23 日本市都委會第 664 次委員會議審議通之土地開發區（捷）容積獎勵原則，不需依照獎勵之項目及評定基準，即可獲得原法定容積 0.5 倍之獎勵容積，另再外加捷運獎勵容積，初步估算已較一般都市更新之容積獎勵為佳。</p>
8	<p>陳情人代表：陳鴻球</p> <p>陳情事項：</p> <p>主旨：捷運萬大線台北市段 LG01 站捷四土地開發基地案，本私有地主質疑捷運局聯開處取得用地必要性，合法性及合理性，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、LGo1 站原先計畫在南海路的出口處，送內政部審查前因地主反對即可將捷運站出口惕除了，目前捷四規劃基地位於南昌路 9 巷及 31 巷狹窄巷弄中，地標不面臨萬大線南海路或羅斯福路主要道路上，剩餘的捷四基地跟</p>	<p>一、有關陳情人等所有之土地劃定為 LG01 站捷四土地開發區(捷)用地內一節，說明如下：</p> <p>(一)捷運萬大線（臺北市段）LG01 站本府捷運工程局規劃設置於南海路、羅斯福路口西側之南海路地下，與紅線（淡水信義線）及綠線（新店松山線）交會轉乘，萬大線車站原則於道路二側均設置出入口。依據目標年車站運量，為滿足正常營運及緊急逃生所需，於南側需設置一座出入口及通風井，經本府捷運工程局現場勘查南海路、南昌路口之南昌路派出所面積不足，且派出所南側為新</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
	<p>本偏離捷運萬大線工程(參閱圖示)，捷運局執意取得此地塊強行辦聯開案，意圖令人執疑？不就是強奪民產與財團合作壓榨原地主蓋房子圖利嗎？南門市場已納入捷運用地，面積足以容納車站出口及通風井各項設施，請市府慎查捷四用地的必要性！</p> <p>二、本私有土地現今為經營中旅店，建築物整體非常完善。業者本持樂觀態度配合老舊社區更新，多次陳情詢問有關旅店生存營業權及復業權的疑慮，未曾獲得具體答覆，官方文樣回函怎麼看？實際上不是單純的小市民能看得清楚弄得明白其中文字所藏玄機，僅限提供一些跟地主無關的獎勵容積訊息，誤導地主思維，對地主不利處均不告知，作法有違行政程序法第 8 條規定：行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。</p> <p>三、聯合開發採協議價購方式不但先剝奪業者生存營業權，再失去原有土地所有權！請市府檢討這種不公不義的用地取得方式，開發計畫應該清楚明確，而不是用官樣文字欺瞞老實的不黯法規條文地無知地主上當！對目前不合理的聯合開發方式堅決反對參與！</p>	<p>建 12 層大樓，而南海路南側除部分房屋為 3~4 層建物外，其餘為 8~10 層樓建物，經評析難以辦理土地開發。故本府 100 年 11 月 28 日公展方案，LG01 站南側以南海路 3~4 層建物併同後側基地（即包含目前南昌路一段、南昌路一段 9 巷至 31 巷與南海路 2 巷所圍範圍）以較大且較完整街廓採土地開發方式辦理，並辦理都市計畫變更。</p> <p>(二)後因面臨南海路側之部分地主陳請反對徵收、土開及建議使用其他公有土地（南昌派出所、南門市場）等意見，經本府捷運工程局研析及多次協調說明後，103 年 3 月 11 日本市都委會專案小組討論會議建議：「LG01 站土地開發區（捷）範圍，以捷四開發用地剔除面臨南海路部分，…」及 103 年 10 月 23 日本市都委會會議審議通過捷四開發用地剔除面臨南海路部分。</p> <p>二、有關來函表達「…多次陳情詢問有關旅店生存營業權及復業權的疑慮，未曾獲得具體答覆…」一節，經查本府捷運工程局前以 104 年 1 月 12 日北市捷聯字第 10333879700 號及 104 年 4 月 27 日北市捷聯字第 10430915400 號函復陳情人等在案，謹再次說明如下：</p> <p>(一)有關雲鼎商務旅店歷次陳情表達設置旅館之可行性，本府捷運工程局已透過都市計畫變更作業，比照第三種商業區使用項目，可作一般服務業與一般事務所使用，倘本案之變更都市計畫發布實施後，本府捷運工程局後續辦理徵求投資人作業前，會先徵詢參與開發土地所有權人之意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並納入投資契約書約定。故 LG01 站捷四基地未來如擬設置旅館，尚請 137 地號之土地所有權人選擇參與開發，方得將其意見納入。</p> <p>(二)LG01 站捷四開發用地所有權人目前表達參與開發之正反意見皆有，另 104 年 4 月 1 日萬大線捷四用地私地主自救會亦提供同意配合本府聯合開發案之住戶連署名冊，考量捷運出入口、通風井及轉</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見
		<p>乘機車、自行車停車位等設施之設置、改善都市景觀及環境、開發基地完整性、大樓建物配置及開發效益等，且依 103 年 10 月 23 日本市都委會第 664 次委員會議審議通之土地開發區（捷）容積獎勵原則，不需依照獎勵之項目及評定基準，即可獲得原法定容積 0.5 倍之獎勵容積，另再外加捷運獎勵容積，初步估算已較一般都市更新之容積獎勵為佳。配合捷運建設之推動，開發興建完成之大樓，其潛力與繁榮未來可以預期。</p> <p>三、另依「協議價購優惠辦法」規定，對於選擇參與開發之土地所有權人皆一致公平，以開發後之公有不動產，抵付土地協議價購土地款或領取協議價購土地款之地主得優先承購、承租之權利；另對興建完成後之開發建物，如 2 人以上選擇之樓層、區位相同時，則以抽籤方式決定。</p>

附件二 交通部高速鐵路工程局 103 年 10 月 1 日召開「大眾捷運法及其子法相關規定修正檢討會議」結論

檔 號：

保存年限：

都計組交通部高速鐵路工程局 函

機關地址：新北市板橋區縣民大道2段7號9樓
傳真：(02)89691599
聯絡人：潘惠鈴
聯絡電話：(02)8072-3333 5502
電子郵件：hlpan@hsr.gov.tw

受文者：內政部

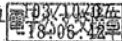
發文日期：中華民國103年10月7日
發文字號：高鐵五字第1035022916號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(attch1 1035022916-0-0.tif)

主旨：檢送「大眾捷運法」及其子法相關規定修正檢討會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本局103年9月24日高鐵五字第1035022543號開會通知單續辦。

正本：內政部、交通部、臺北市府、新北市政府、高雄市政府、臺中市政府、桃園縣政府、交通部運輸研究所、交通部路政司、交通部法規委員會、交通部總務司、交通部交通事業管理小組、中興工程顧問股份有限公司、本局主任秘書室（法制）

副本：本局第五組



內政部 103. 10. 8



1030606408

103/10/7

1035022916.di

第1頁，共1頁

電子公文

「大眾捷運法」及其子法相關規定修正檢討會議紀錄

壹、 時間:103 年 10 月 1 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、 地點:高鐵局 10 樓第二會議室

參、 主席:鍾總工程司維力 紀錄:潘惠鈴

肆、 出(列)席人員:詳出席會議簽名單

伍、 討論:(略)

陸、 結論:

一、 監察院調查意見(102 交調 7)暨 103 年 7 月函示審核意見，後續處理方向建議如下：

(一) 為使都市計畫書圖有關捷運系統聯合開發土地用語能與大眾捷運法(及相關子法)一致，經與會單位初步達成共識，依據大捷法第 6 條用語「捷運系統需用土地」，凡為捷運系統路線、場站設施用地，但不涉及開發者，其用語為「捷運系統用地」，現行大眾捷運法第 7 條有關「捷運設施用地」用語，則建議配合修正為「捷運系統用地」，以求一致；另依據大眾捷運法第 7 條定義之「開發用地」，則建議於都市計畫變更程序中，變更該用地為「捷運開發區」。此用語之統一，建議由交通部通令各地方主管機關配合辦理。

- (二) 有關聯合開發基地範圍劃定原則，臺北市政府雖已回覆劃設方式及考量，惟尚未見諸具體條文建議，仍請各縣市政府依實務執行經驗並參酌土地收條例第 3-1 及 3-2 條精神，提供具體條文建議，俾為後續修法依據。
- (三) 有關「以徵收方式取得之聯合開發土地如擬移轉私人」乙項，經與會單位討論並參酌土地徵收條例第 1 條、第 11 條條文精神，徵收前應先以協議價購或其他方式取得土地，以使願意開發之公、私地主參與，又參考土地徵收條例第 49 條撤銷徵收之規定，不願參加聯合開發者仍得徵收，聯合開發既類似民間合建作法，故可推論徵收後得移轉予私人。惟考量徵收為需地機關取得土地最後的必要手段，因此擬建議交通部修改大捷法第 7 條第 4 項「大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，除由主管機關與土地所有權人協議以其土地參與主管機關辦理之開發外，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收，開發完成後之房地得移轉予私人。」。

- (四) 「有關土地價值評定應以維護政府最大權益方式辦理，有關徵選以及評選方式」乙節，依臺北市政府建議土開辦法修法內容及會中討論結果，擬於土開辦法第 14 條增列「地方主管機關應訂定權益分配須知並報中央主管機關備查，作為地方主管機關及其持分土地與投資人間協議合作條件、分收比例之依據」；並請臺北市政府提供相關補充資料以回復監察院審核意見。
- (五) 考量土開辦法之獎勵規定係為都市計畫之特別法，有關建立聯合開發獎勵容積檢討開發利益回饋機制，應回歸都市計畫審議制度較為客觀、公平，惟自 103 年 1 月 1 日起各地方政府陸續實施都市計畫容積獎勵總量管制，故應訂定捷運獎勵容積上限以利都市設計審議及實務執行，請內政部與各地方政府先行研擬並提供建議，俾作為大捷法及其子法研修參考。

二、請各地方政府會後 2 週內提供大捷法及其子法相關規定之具體修法條文建議，俾本局綜整相關資料後呈報交通部以利正式啟動大捷法及其子法修法程序。

柒、散會(17 時 0 分)

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（配合客雅溪第九期環境營造工程）」案。

說明：

一、本案業經新竹市都市計畫委員會 104 年 2 月 12 日第 246 次會議審議通過，並准新竹市政府 104 年 4 月 23 日府都計字第 1040066119 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請依本會第 766 次會議決議，檢附水利主管機關及市政府都市計畫單位出具「都市計畫變更範圍與核定之堤防預定線（治理計畫用地範圍）一致」之證明文件，將本案所提都市計畫變更範圍與堤防預定（用地範圍）線一致之證明文件，納入計畫書敘明。

二、本案擬變更為河川區部分，應請新竹市政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

三、下列計畫書圖內容部分，請修正。

- (一) 本案之計畫案名：「變更新竹（含香山）都市計畫（配合客雅溪第九期環境營造工程）」，請修正為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分住宅區為河川區，部分河川區為住宅區）（配合客雅溪第九期環境營造工程）」。
- (二) 同意採納財政部國有財產署代表表示，計畫書第 11 頁變更範圍土地清冊表內「土地管理單位為財政部國有財產局」，請修正為「土地管理單位為財政部國有財產署」，「新興段 1867-4 地號土地屬私有」，請修正為「新興段 1867-4 地號土地屬中華民國」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜）（第二階段）」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案前提本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議略以：「有關公開展覽期間陳情意見綜理表編號 3，內政部地政司所提『將第五種住宅區及南側道路回復原使用分區，並剔除於第一期開發區範圍』部分，准照規劃單位研析意見辦理，建議採納，並請將變更範圍及內容相關圖說納入計畫書中敘明，以利查考。．．．本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請規劃單位依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，．．．公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。
- 二、案准本部營建署城鄉發展分署 104 年 1 月 9 日城規字第 1041000030 號函檢送旨案補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表等相關文件到部，經提本會 104 年 1 月 27 日第 844 次會議決議略以：「公民或團體陳情意見綜理表編號 2 至 16 案，均為涉及部分住宅區及道路用地回復原分區（農業區或保護區）並剔除區段徵收範圍等內容，請規劃單位儘速…詳予補充並研擬妥適方案後，再行提會討論。」。
- 三、本案經簽奉核可由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為劉委員玉山、林委員秋綿、施委員鴻志、林委

員信得、楊前委員素娥等，並由劉委員玉山擔任召集人，於 104 年 2 月 12 日召開 1 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步建議意見（詳附錄八），復經本部營建署城鄉發展分署於 104 年 3 月 18 日邀集桃園市政府、內政部地政司、土地重劃處及土地關係權利人召開研商會議獲致結論（詳附錄七），經提本會 104 年 3 月 24 日第 847 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘仍照本會 104 年 1 月 27 日第 844 次會議決議辦理，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」在案（詳附錄六）。

四、本會 104 年 4 月 7 日第 848 次會議確認第 847 次會議紀錄時，因本案變更內容仍有疑慮尚待釐清，故經委員會同意「第 10 案會議紀錄暫予保留，請本部營建署邀集相關單位先行會商釐清下列各點後，再行提會確認」（詳附錄五）。

五、嗣經本部於 104 年 4 月 21 日邀集相關單位召開研商會議並獲致具體共識(附錄四)，經提本會 104 年 5 月 5 日第 850 次會議決議略以：「有關本案公民或團體陳情意見綜理表編號 2 至 16 案，涉及部分住宅區及道路用地回復原分區（農業區或保護區）並剔除區段徵收範圍等內容（詳附表），請依下列各點辦理，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」在案（詳附錄三）。

六、案經本會 104 年 5 月 19 日第 851 次會議確認第 850 次會議紀錄時，因本會部分委員對於第 850 次會議第 5 案(本案)之決議事項及紀錄中之部分文字尚有疑慮，尚待釐清及慎重考量，故經委員會同意「核定案件第 5 案因下列各點尚待釐清，故會議紀錄暫予保留，交由本會原專案小組先行召開聽取簡報會議，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論」(詳附錄二)。

七、案經簽奉主任委員核示交由原專案小組於 104 年 5 月 27 日召開第 2 次會議聽取簡報，獲致具體建議意見(詳附錄一)，故再提會討論。

決議：本案補辦公開展覽內容中有關公民或團體陳情意見綜理表編號 2 至 16 案(詳見附表)，基於下列各點，維持本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議事項，即剔除區段徵收範圍並變更恢復為原土地使用分區(農業區及保護區)(詳見附圖)。

一、本案範圍業經本部簽奉行政院於 103 年 8 月 6 日函示原則支持循都市計畫變更程序回復為原土地使用分區，剔除於機場捷運 A7 站地區區段徵收第一期開發範圍，並於剔除區段徵收範圍後，依土地徵收條例規定辦理後續廢止徵收程序。

二、變更為原土地使用分區具有公益性、必要性、合理性：

(一) 公益性：

1. 查本案住五用地徵收前，因遭埋置大量廢棄物填平並興建違章工廠使用，依地形圖推估 83 年以前即遭埋置異常大量廢棄物，埋設深度 5 公尺至 45 公尺、數量約 34 萬立方公尺，預估清除費用高達新

臺幣 11 億元以上，且經評估即使清除廢棄物，仍無法再作為住宅區或規劃為公共設施用地使用。為確保徵收後整體相關工程作業之進行順遂，並維護其餘多數區段徵收地主權益，住五用地顯無法續供作建築使用或公共設施用地。

2. 為避免浪費公帑、增加國庫負擔之考量，且基於該用地地質具高壓縮性及不均勻沉陷特性，倘後續仍供作建築使用或公共設施用地，將來恐有地基沉陷、建物傾頽之危險，對於居住及生命安全或公共設施使用管理均有重大威脅，權衡公共利益之保障與當事人私益之影響(回復原使用分區管制狀態尚無增加不利益或負擔)，變更為原使用分區(保護區、農業區)顯然符合公益原則。

(二)必要性：

1. 本案土地使用分區為保護區、農業區時期，經本部配合機場捷運 A7 站區開發案辦理區段徵收後，經規劃單位以 100 年航照圖規劃變更都市計畫使用分區為住宅區；嗣後依 72 年地形圖經重新數位化並進行坡度分析顯示，其原始地形屬 2 級至 6 級坡，其中高達 54%以上為陡峭谷地且坡度大於 30%(4 級坡)以上，依據建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定，山坡地在坵塊圖上其平均坡度超過 30%(4 級坡)以上者不得開發。
2. 該谷地在尚未被回填廢棄物前，即屬 4 級坡以上之山坡地，依法不得開發，故政府徵收該區土地開發供住宅使用之目的，已無可能實現；且為遏阻汲營

不法利益並符合地用管制實際需要，變更為原使用分區(保護區、農業區)要屬對於土地現況管制最適切之手段，具有目的正當性，且手段與目的達成間具實質關聯性，確有必要性。

(三)合理性：

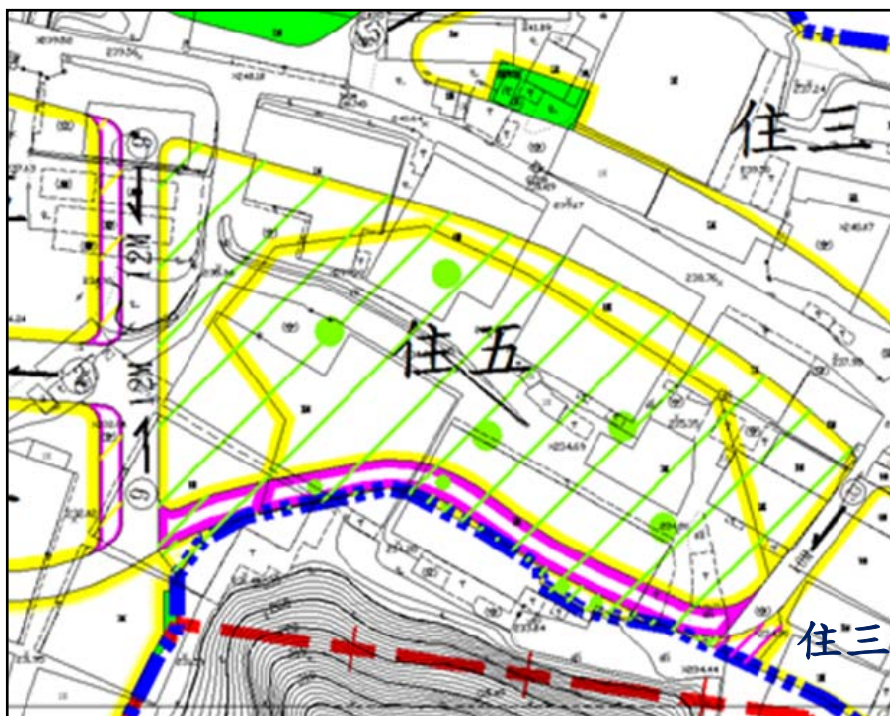
1. 按都市計畫發布實施後，固不得隨時任意變更，惟仍應每 3 年內至 5 年內通盤檢討，依據發展情況作必要變更，或基於特定事由視實際情況辦理迅行變更，都市計畫法第 26 條、第 27 條分別定有明文，顯見都市計畫具有彈性調整之空間。
2. 本案住五用地都市計畫變更使用分區前為保護區、農業區用地，依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條至第 29 條之 1 規定，保護區應在不妨礙劃定目的下經審查核准為特定之使用，及農業區應保持農業生產或經核准供特定使用，不得擅自變更使用；其於 72 年至 83 年間遭傾倒大量廢棄物填平谷地、興建違章建築供作工廠使用，俟於本案都市計畫公展期間（99 年 5 月）擬變更為住宅區後，原地主陸續轉賣予第三人，原地主獲取違規使用不法利益及土地漲價之交易價額，卻由善意之政府概括承受事實上及法律上均無法開發利用之後果，顯不符公平正義原則。
3. 次查徵收處分性質上係侵益處分，本案住五用地擬變更都市計畫為原始使用分區、剔除於徵收範圍外，本部將配合廢止徵收處分，土地所有權重新回歸原地主，對之應屬較有利之處置措施。

4. 是基於情理公平考量，該用地透過都市計畫變更為原使用分區，亦僅係回歸原使用分區之管制密度，日後廢止徵收處分回歸地主，亦未增加其義務或負擔，處理方式應屬合情合理。

三、有關本案範圍內土地交易與過戶之情事，均屬於本部核定都市計畫前完成，當時土地使用分區仍為農業區與保護區，尚非屬住宅區土地，應無涉及信賴保護原則之疑慮。

四、為避免爾後再衍生類此非法傾倒廢棄物，並破壞土地使用管制，造成原地形地貌改變之情形，建請桃園市政府應於轄區內其他地區加強查處並依廢棄物清理法相關法令規定辦理。

【附圖】



項目	面積(ha)
住五→農業區	0.81
住五→保護區	1.32
道路→農業區	0.04
道路→保護區	0.17
住三→農業區	0.01
住三→保護區	0.03
總計	2.38

【附表】補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
2	許調謀	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號： 170、 171-15、	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	1. 本次變更依據內政部地政司 103 年 8 月 18 日內授中辦地字第 1036036911 號函：「經查該住五及南側道路用地之原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物填平並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，其已不適合作為住宅或公共設施使用，爰將住五街廓及其南側道路恢復為原分區（保護區、農業區），剔除區段徵收範圍。」 2. 另內政部地政司 103 年 12 月 26 日內地司字第 10313522627 號書函說明：「本案係本部土地重劃工程處於進行公共工程時，發現該住五用地範圍下方埋有異	本案照本會決議事項辦理。

					<p>常大量廢棄物，經該處評估結果，若進行清除須耗費鉅額成本（預估費用約11億元）外，且因廢棄物堆砌土層具有高壓縮性及不均勻沉陷特性，即使清除後作為建築使用仍有安全之虞，故無法再維持住宅區或規劃為公共設施用地使用，本部爰將擬處方案報請行政院核示，案經行政院核復同意將該等土地恢復為原使用分區，並剔除於區段徵收範圍外在案。」</p> <p>3. 請內政部地政司列席代表補充說明後，提請大會討論。</p>	
3	歐敏輝	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：163、163-6、163-15	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。	併入陳編號2	本案照本會決議事項辦理。

			，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？		
4	褚次郎	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：144-5、144、144-6	因依有埋廢棄物之土地、地號做為變更周邊合法土地，應徵收做為綠地、公園	陳情人土地並無掩埋廢棄物，就因土地位於署方所說的有掩埋廢棄物之土地邊，就一併剔除，對合法的地主是不公平的，希望署方能重新考量。	併入陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。
5	劉勝龍 電話：03-4680088 0937131855	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號：159-3、315-14、315-16、315-17、315-18、315-19、320-3、320-4、315-20、315-22、315-23、315-24、315-25、315-26	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併入陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。
6	褚水波	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：144-5、144、144-6	為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案（第二階段），變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區	併入陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

				<p>段徵收範圍之相關事宜，僅以概括。陳情人詳閱變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案（第二階段）變更內容明細表後，實感憤怒不平。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今政府之政策卻將該土地因需處理大量廢棄物，排除於區段徵收外，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
7	<p>王淑宜 電話： 04- 2243823 0 0928932 222</p>	<p>桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號： 150-1、 154-1、 154-4、 159、159-1、159-4、 159-12、159-13、 159-14、159-15、 162-1、</p>	<p>綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應</p>	<p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎</p>	併人陳編號 2	<p>本案照本會決議事項辦理。</p>

		162-2、 162-4、 162-5、 162-6、 162-8、 162-9、 162-16、 162-18、 162-19、 163-1、 163-2、 163-5、 163-14	以德服眾，盼 祈貴署能感人 民之所苦，實 感德便。	能將原核定領回抵價地之政 策因變更理由出爾反爾，難 道這就是我們現在的政府嗎 ？		
8	陳俊哲	桃園縣龜 山鄉牛角 坡段牛角 坡小段， 地號： 159-2、 159-16、 159-17、 159-18、 162-7、 163-3、 169-0、 169-1、 170-7、 320-2	綜觀各規劃 辦理區段徵收 ，皆有相當比 例之公園、綠 地、廣場、停 車場之公共設 施用地，本案 擬變更剔除之 範圍若是修改 為公共設施用 地，陳情人之 事宜將有所解 決方案。主政 者可解民怨， 為政者當應以 德服眾，盼祈 貴署能感人民 之所苦，實感 德便。	陳情人多年尊重配合國家 政府之政策，因該土地受政 府限制登記禁止處分，多年 來不得處分其財產，今貴署 承辦單位卻將該土地因需處 理大量廢棄物，對本案開發 成本增加影響甚巨，導致貴 署在本案獲利減少，僅以草 率變更理由就直接剔除該範 圍，發還原地主自行承受， 貴署承辦單位經長期精算都 聲稱無法處理大量廢棄物， 那身為小市民的我，又有何 能力承受此結果，對人民抱 以信賴之政府，怎能將原核 定領回抵價地之政策因變更 理由出爾反爾，難道這就是 我們現在的政府嗎？	併人陳編號 2	本 案 照 本 會 決 議 事 項 辦 理。
9	阮允哲	桃園縣龜 山鄉牛角 坡段牛角 坡小段， 地號： 320、320- 1	建議原區段徵 收不變，俾 符土地法應 為全區區段 徵收之法 旨。 建議本案區段 徵收陳情人 原有之 320、320-1 土地及其他 原所有人被	1. 貴署為林口特定計劃區 A7 站區開發計劃報准區段徵 收陳情人等之土地，業已 登記為「中華民國」所 有；依土地法第 212 條第 2 項規定「前項區段徵 收，謂於一定區域內之土 地，應重新分宗整理，而 為全區土地之徵收」，可 見本 A7 站區開發事業計 劃之區段徵收，乃應為全 區土地之徵收；而既為全	併人陳編號 2	本 案 照 本 會 決 議 事 項 辦 理。

			徵收之土地，如有上述被埋廢棄物情形，且不易處理之情形者，可考慮將之作為計劃內之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地。此舉將有助於問題之解決，且可平息民怨於無形。 以上所陳，敬請貴署審慎酌處是感。	區土地之徵收，即不得再將已徵收之部份土地發還與請求人等之土地所有人。故貴署如變更已定之徵收範圍，恐於法不合。 2. 貴署對陳情人等土地之區段徵收範圍擬予變更，即擬將部分被徵收之土地發還，不知所依據之法律為何？敬請詳賜告知，以解疑惑；茲並對貴署逕以發現土地有埋藏大量廢棄物為由，即擬將部分土地發還陳情人之作為，絕不贊成亦不同意，並提出最嚴重之抗議；陳情人並對貴署之隨意變更徵收範圍，所致之重大損失，保留法律求償之權。		
10	褚萬益	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：319	貴部於 103 年 12 月 5 日於龜山鄉公所謂龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 319 地號之因有垃圾囤積，故不予徵收一節，本人異議如說明。	1. 本人曾一再陳情政府未予以環評、水土保持一節，事實證明，徵收地區根本未做地質、地勢等環評作業，而仍然強行區段徵收，今亦確實完成，本人等亦已遷離。 2. 對於該地段屬龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 319 地號，本人等之權利義務亦早已終止，也早已登記為國有。 3. 亦早接獲桃園縣同意發給抵價地，而今貴部認不予徵收，顯然找錯對象，此舉有違法，推卸責任，受文後，請於三日內函覆本人。	併人陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。
11	許調謀、劉勝龍、阮允哲、王淑宜、歐敏	龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 159—3 等 55 筆地號	為林口特定區計畫配合理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線周邊土地開發-	按「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」「都市計畫發布施後，有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實	併人陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。

輝、陳俊哲		A7 站區開發案興事業計畫」變更乙事，提出陳情，敬予妥善處理實為德感。	<p>際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」都市計畫法第 8 條、第 27 條訂有明文。次按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」、「行政行為，應以誠實信用之方法為之並應保護人民正當合理之信賴」復為行政程序法第 7、8 所規定，謹先陳明。</p> <p>二、查坐落桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 159-3 等 55 筆地號(如附表)係屬 6 位陳情人所有，本屬位於『變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案—捷運沿線周邊土地開發 A7—站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)案區段徵收範圍內之土地：貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段收範圍，惟當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後之相關後續處理原則，經陳情人查閱變更林口定區(配合辦理「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜</p>	
-------	--	-------------------------------------	--	--

			<p>案(第二階段)補辦公開展覽書，始知悉將原徵收土地退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請抵價地，貴署此項計畫之變更對於陳情人以及其他土地所有權人影響至深且鉅，貴署自應與陳情人及其他土地所有權人協調溝通，而非以一紙補辦公開展覽書即乾綱獨斷逕予變更區段徵收之範圍。</p> <p>經陳情人詳閱本案變更內容明細表後，更感憤怒不平。蓋鈞署變更都市計畫並剔除區段徵收範圍之辦理依據為都市計畫法第 27 條 1 項第 4 款，而其變更理由竟為：「……其原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，將住五街廓及其南側道路恢復為原分區(保護區、農業區)，並剔除區段徵收範圍。為考量基地未來使用安全性，恢原分區並剔除區段徵收範圍。」</p> <p>按都市計畫法第 27 條 1 項第 4 款係指：「四、為配合中央、直轄市或(市)興建之重大設施時。」得為變更，如上所陳，該補辦公開展覽書所載變更之理由係：「埋置大量廢棄物並興建工廠使用，誤為平地……為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。」然並非配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設時，其變更之法條依據是否適，即不無斟酌餘地。</p> <p>進言之，陳情人多年以來尊</p>	
--	--	--	--	--

				<p>重且配合國家政府之政策，由於陳情人所有上開地號土地因受政府限制登記禁止處分，導致陳情人多年來竟不得處分該等土地，然貴署承辦單卻因該等土地遭埋置大量廢棄物，表面上係以考量基地未來使用安全性而變更區段收範圍；然實質上，該等土地雖遭埋置大量廢棄物，但以現行技術而言，並非不可處理僅係成本將大幅增加，故變更區段徵收之真正原因係本案發成本大幅增加，導致貴署在本案獲利減少，故僅以考量基地來使用安全性之草率變更理由就直接剔除該區段徵收範圍，將原區段徵收土地發還原地主自行承受；以貴署之權高位重，猶仍聲稱無法處理大量廢棄物，以陳情人之人微言輕，又有何能力處理該大量廢棄物？如上所陳，政府之行政程序本有信賴保護原則之適用，貴署如何可以率因廢棄物之堆置即逕予變更區段收之範圍，而影響人民對於政府之信賴，且綜觀各規劃區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣、停車之公共設用地，本案若將擬變更剔除區段收之圍變修改為公共用地，則將可解民倒懸，更不影響人民對於政府之信賴，將可創雙贏之局面、【孟子。梁惠王章句上】曰：『…王曰：『何以利吾國？』大夫曰：『何以利吾家？』士庶人曰：『何以利吾身？』上下交征利而國危矣。……』。</p> <p>意即政府施政絕不能以利益</p>	
--	--	--	--	---	--

				為唯一之考量，否則一意與民爭利，縱得利益，卻失民心，豈可不慎乎！故陳請人懇請鈞署撤銷上開區段徵收之變更，以恤民困，實為德感。		
12	葉廷欽	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：169	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年尊重配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記禁止處分，多年來不得處分其財產，今貴署承辦單位卻將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承受，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併人陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。
13	張文錦		為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。（以下簡稱本案）	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。 陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計畫並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來	併人陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。

				<p>使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
14	李鴻章		<p>為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。(以下簡稱本案)</p>	<p>陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。</p> <p>陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主</p>	併人陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。

				<p>辦單未變更都市計劃 並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
15	陳根德 立委辦公室轉 劉勝龍、陳俊哲、王淑宜、歐敏輝等 4 人		為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更	<p>陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階</p>	併人陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。

			<p>乙事陳情。(以下簡稱本案)</p> <p>段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。</p> <p>陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計劃並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>			
16	陳志傑、陳志翰、詹玉珍、	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段	為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-	1. 按「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」、「都市計畫發布施後，有左列情事之一	併入陳編號 2	本案照本會決議事項辦理。

<p>楊博任、楊雨桑、陳珮琳、陳文欽、陳俐君、楊捷羽、謝幸芬、陳寶琴、楊惟甯、陳朝棟等 13 人</p>	<p>158— 1、158-10 號</p>	<p>機場捷運沿線周邊土地開發-A7 站區開發案興事業計畫」變更乙事，謹提出陳情，敬請惠予妥善處理。</p>	<p>時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」</p> <p>2. 按行政程序法第 7 條、第 8 條之規定：行政行為應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」</p> <p>3. 貴署於民國 103 年 11 月間寄來之「變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案」（第二階段）補辦公開展覽說明會通知單及附圖顯示之「變更編號 1」、「變更編號 1」並未明確說明或顯示剔除區段徵收之範圍。陳情人所有座落桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 158—1、158-10 號等土地，本屬位於『變更林口特定區（配合「改善庶民</p>		
--	------------------------	--	---	--	--

				<p>生活行動方案－捷運沿線周邊土地開發 A7 一站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)案區段徵收範圍內之土地：貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段收範圍，惟當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後之相關後續處理原則。</p> <p>4. 經陳情人查閱「變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）」案（第二階段）補辦公開展覽書後，始知悉貴署將原徵收土地退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併（第一階段）抵價地，貴署此項計畫之變更對剔除區段徵收範圍部分之全體土地所有權人之影響及傷害鉅大至深。貴署應與全體土地所有權人協調溝通，而非以一紙公文補即乾綱獨斷逕予變更區段徵收之範圍。</p> <p>5. 雖因陳情人所有上開地號土地因受政府限制登記禁止處分，但陳情人多年以來仍尊重並全力配合國家政府之政策。且桃園縣政府環境保護局於民國 102 年 8 月 5 日來函時，即已明確告知陳情人等並不曾將該土地租予他人或容許他人堆置、棄置廢棄物。卻從未曾接獲有關單位告知要如何處理或如何</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>改善之指示，現貴署卻以該等土地遭埋大量廢棄物，因考量基地未來使用之安全性為變更理由，而逕行草率直接剔除變更區段徵收範圍。將原區段徵收土地發還原地主，由原地主自行承受。但原地主等人微言輕，未有政府公信力介入處理時，又有何能力可處理該大量廢棄物。</p> <p>6. 政府之行政程序本有信賴保護原則之適用；貴署竟以因廢棄物之堆置，即逕予變更區段徵收之範圍。是否因開發成本增加，而致獲利減少之故，才有變更區段徵收之範圍之舉？但如此一來不但影響人民之權益甚大，同時也喪失人民對政府之信賴，且易形成政府與人民之對立。政府施政應以人民之福祉為優先考量，而不應以政府之利益為唯一考量而與民爭利。縱使能獲得龐大之利益但卻失去民心，為政者豈能不慎重思考？</p> <p>7. 陳請人等懇請鈞署惠予撤銷上開區段徵收之變更，以恤民困，甚感德感。</p>	
--	--	--	--	--	--

【附錄一】專案小組第2次會議出席委員初步建議意見：

本案補辦公開展覽內容中有關公民或團體陳情意見綜理表編號2至16案（詳見附表），涉及部分住宅區及道路用地回復原土地使用分區（農業區或保護區）並剔除區段徵收範圍等內容，經與會委員及機關代表充分討論後，基於下列各點建議採行原專案小組第1次會議初步建議意見之方案一內容，即剔除區段徵收範圍並變更恢復原土地使用分區（農業區及保護區）（詳見附圖一）。

（一）本案範圍業經本部簽奉行政院於103年8月6日核定同意依土地徵收條例第49條第2項第3款規定予以廢止徵收在案，後續將由原需地機關(本部地政司)辦理相關行政措施。

（二）評析理由：

1. 變更為原使用分區具公益性：

（1）查本案住五用地徵收前，因遭埋置大量廢棄物填平並興建違章工廠使用，依地形圖推估 83 年以前即遭埋置異常大量廢棄物，埋設深度 5 公尺至 45 公尺、數量約 34 萬立方公尺，預估清除費用高達新臺幣 11 億元以上，且經評估即使清除廢棄物，仍無法再作為住宅區或規劃為公共設施用地使用。為確保徵收後整體相關工程作業之進行順遂，並維護其餘多數區段徵收地主權益，住五用地顯無法續供作建築使用或公共設施用地。

（2）為避免浪費公帑、增加國庫負擔之考量，且基於該用地地質具高壓縮性及不均勻沉陷特性，倘後續仍供作建築使用或公共設施用地，將來恐有地基沉陷、建物傾頽之

危險，對於居住及生命安全或公共設施使用管理均有重大威脅，權衡公共利益之保障與當事人私益之影響(回復原使用分區管制狀態尚無增加不利益或負擔)，變更為原使用分區(保護區、農業區)顯然符合公益原則。

2. 變更為原使用分區具必要性：

- (1) 本案土地使用分區為保護區、農業區時期，經本部配合機場捷運 A7 站區開發案辦理區段徵收後，經規劃單位以 100 年航照圖規劃變更都市計畫使用分區為住宅區；嗣後依 72 年地形圖經重新數位化並進行坡度分析顯示，其原始地形屬 2 級至 6 級坡，其中高達 54%以上為陡峭谷地且坡度大於 30% (4 級坡)以上，依據建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定，山坡地在坵塊圖上其平均坡度超過 30%(4 級坡)以上者不得開發。
- (2) 該谷地在尚未被回填廢棄物前，即屬 4 級坡以上之山坡地，依法不得開發，故政府徵收該區土地開發供住宅使用之目的，已無可能實現；且為遏阻汲營不法利益並符合地用管制實際需要，變更為原使用分區(保護區、農業區)要屬對於土地現況管制最適切之手段，具有目的正當性，且手段與目的達成間具實質關聯性，確有必要性。

3. 變更為原使用分區具合理性：

- (1) 按都市計畫發布實施後，固不得隨時任意變更，惟仍應每 3 年內至 5 年內通盤檢討，依據發展情況作必要變更，或基於特定事由視實際情況辦理迅行變更，都市計

畫法第 26 條、第 27 條分別定有明文，顯見都市計畫具有彈性調整之空間。

(2) 本案住五用地都市計畫變更使用分區前為保護區、農業區用地，依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條至第 29 條之 1 規定，保護區應在不妨礙劃定目的下經審查核准為特定之使用，及農業區應保持農業生產或經核准供特定使用，不得擅自變更使用；其於 72 年至 83 年間遭傾倒大量廢棄物填平谷地、興建違章建築供作工廠使用，俟於本案都市計畫公展期間（99 年 5 月）擬變更為住宅區後，原地主陸續轉賣予第三人，原地主獲取違規使用不法利益及土地漲價之交易價額，卻由善意之政府概括承受事實上及法律上均無法開發利用之後果，顯不符公平正義原則。

(3) 次查徵收處分性質上係侵益處分，本案住五用地擬變更都計畫為原始使用分區、剔除於徵收範圍外，本部將配合廢止徵收處分，土地所有權重新回歸原地主，對之應屬較有利之處置措施。

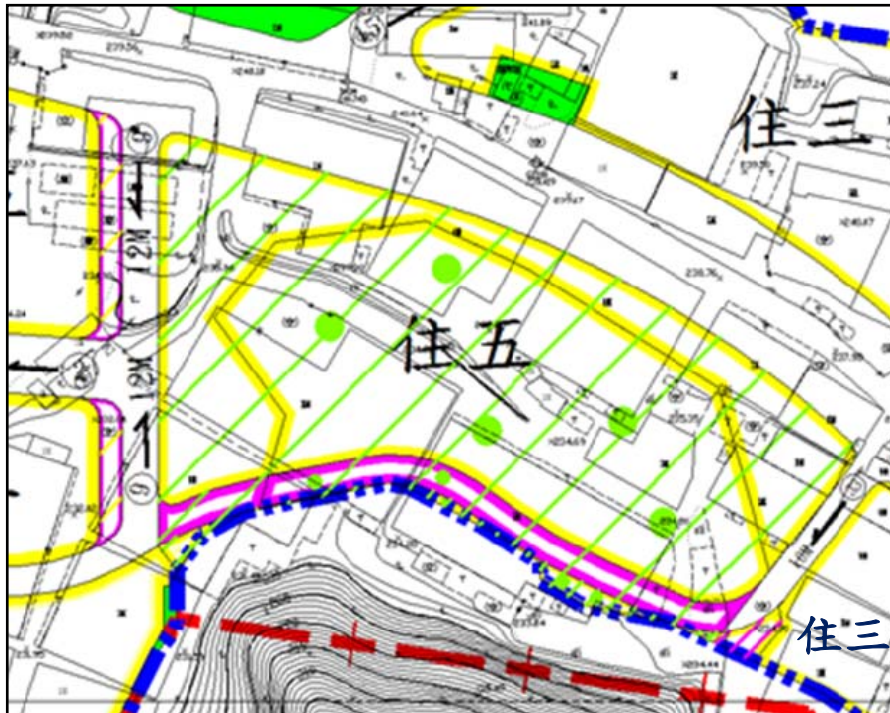
(4) 是基於情理公平考量，該用地透過都計畫變更為原使用分區，亦僅係回歸原使用分區之管制密度，日後廢止徵收處分回歸地主，亦未增加其義務或負擔，處理方式應屬合情合理。

(三) 有關本案範圍內土地交易與過戶之情事，均處於本部核定都市計畫前完成，當時土地使用分區仍為農業區與保護區，尚非屬住宅區土地，應無涉及信賴保護原則之疑慮。

(四) 為避免爾後再衍生類此非法傾倒廢棄物，並破壞土地使用管

制，造成原地形地貌改變之情形，建請桃園市政府應於轄區內其他地區加強查處並依廢棄物清理法相關法令規定辦理。

【附圖一】方案一



項目	面積(ha)
住五→農業區	0.81
住五→保護區	1.32
道路→農業區	0.04
道路→保護區	0.17
住三→農業區	0.01
住三→保護區	0.03
總計	2.38

【附表】補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	專案小組 建議意見
2	許調謀	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號： 170、 171-15、	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	1. 本次變更依據內政部地政司 103 年 8 月 18 日內授中辦地字第 1036036911 號函：「經查該住五及南側道路用地之原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物填平並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，其已不適合作為住宅或公共設施使用，爰將住五街廓及其南側道路恢復為原分區（保護區、農業區），剔除區段徵收範圍。」 2. 另內政部地政司 103 年 12 月 26 日內地司字第 10313522627 號書函說明：「本案係本部土地重劃工程處於進行公共工程時，發現該住五用地範	本案照初步建議意見辦理。

					<p>圍下方埋有異常大量廢棄物，經該處評估結果，若進行清理除須耗費鉅額成本（預估費用約11億元）外，且因廢棄物堆砌土層具有高壓縮性及不均勻沉陷特性，即使清除後作為建築使用仍有安全之虞，故無法再維持住宅區或規劃為公共設施用地使用，本部爰將擬處方案報請行政院核示，案經行政院核復同意將該等土地恢復為原使用分區，並剔除於區段徵收範圍外在案。」</p> <p>3. 請內政部地政司列席代表補充說明後，提請大會討論。</p>	
3	歐敏輝	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：163、163-6、163-15	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我	併人陳編號2	本案照初步建議意見辦理。

			政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？		
4	褚次郎	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：144-5、144、144-6	因依有埋廢棄物之土地、地號做為變更周邊合法土地，應徵收做為綠地、公園	陳情人土地並無掩埋廢棄物，就因土地位於署方所說的有掩埋廢棄物之土地邊，就一併剔除，對合法的地主是不公平的，希望署方能重新考量。	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。
5	劉勝龍 電話：03-4680088 0937131855	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號：159-3、315-14、315-16、315-17、315-18、315-19、320-3、320-4、315-20、315-22、315-23、315-24、315-25、315-26	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。
6	褚水波	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：144-5、144、144-6	為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案（第二階段），變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

				<p>所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍之相關事宜，僅以概括。陳情人詳閱變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案（第二階段）變更內容明細表後，實感憤怒不平。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今政府之政策卻將該土地因需處理大量廢棄物，排除於區段徵收外，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
7	<p>王淑宜 電話： 04- 2243823 0 0928932 222</p>	<p>桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號： 150-1、 154-1、 154-4、 159、159-1、159-4、 159-12、 159-13、 159-14、 159-15</p>	<p>綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨</p>	<p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。</p>	<p>併人陳編號 2</p>	<p>本案照初步建議意見辦理。</p>

		、162-1、 162-2、 162-4、 162-5、 162-6、 162-8、 162-9、 162-16、 162-18、 162-19、 163-1、 163-2、 163-5、 163-14	，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？		
8	陳俊哲	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：159-2、159-16、159-17、159-18、162-7、163-3、169-0、169-1、170-7、320-2	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年尊重配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記禁止處分，多年來不得處分其財產，今貴署承辦單位卻將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承受，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併入陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。
9	阮允哲	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：320、320-1	建議原區段徵收不變，俾符土地法應為全區區段徵收之旨。 建議本案區段徵收陳情人原有之 320、320-1 土地及其他	1. 貴署為林口特定計劃區 A7 站區開發計劃報准區段徵收陳情人等之土地，業已登記為「中華民國」所有；依土地法第 212 條第 2 項規定「前項區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收」，可見本 A7 站區開發事業計劃之區段徵收，乃應為全	併入陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

			<p>原所有人被徵收之土地，如有上述被埋廢棄物情形，且有不具處理之情形者，可考慮將之作為計劃內之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地。此舉將有助於問題之解決，且可平息民怨於無形。</p> <p>以上所陳，敬請貴署審慎酌處是感。</p>	<p>區土地之徵收；而既為全區土地之徵收，即不得再將已徵收之部份土地發還與請求人等之土地所有人。故貴署如變更已定之徵收範圍，恐於法不合。</p> <p>2. 貴署對陳情人等土地之區段徵收範圍擬予變更，即擬將部分被徵收之土地發還，不知所依據之法律為何？敬請詳賜告知，以解疑惑；茲並對貴署逕以發現土地有埋藏大量廢棄物為由，即擬將部分土地發還陳情人之作為，絕不贊成亦不同意，並提出最嚴重之抗議；陳情人並對貴署之隨意變更徵收範圍，所致之重大損失，保留法律求償之權。</p>		
10	褚萬益	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：319	<p>貴部於 103 年 12 月 5 日於龜山鄉公所謂龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 319 地號之因有垃圾囤積，故不予徵收一節，本人異議如說明。</p>	<p>1. 本人曾一再陳情政府未予以環評、水土保持一節，事實證明，徵收地區根本未做地質、地勢等環評作業，而仍然強行區段徵收，今亦確實完成，本人等亦已遷離。</p> <p>2. 對於該地段屬龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 319 地號，本人等之權利義務亦早已終止，也早已登記為國有。</p> <p>3. 亦早接獲桃園縣同意發給抵價地，而今貴部認不予徵收，顯然找錯對象，此舉有違法，推卸責任，受文後，請於三日內函覆本人。</p>	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。
11	許調謀、劉勝龍、阮允哲、王淑宜	龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 159-3 等 55 筆	為林口特定區計畫配合理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線周	<p>按「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」、「都市計畫發布後，有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉</p>	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

	、歐敏輝、陳俊哲	地號	<p>邊土地開發-A7 站區開發案興事業計畫」變更乙事，提出陳情，敬予妥善處理實為德感。</p>	<p>、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」都市計畫法第 8 條、第 27 條訂有明文。次按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」、「行政行為，應以誠實信用之方法為之並應保護人民正當合理之信賴」復為行政程序法第 7、8 所規定，謹先陳明。</p> <p>二、查坐落桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 159-3 等 55 筆地號(如附表)係屬 6 位陳情人所有，本屬位於『變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案—捷運沿線周邊土地開發 A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)案區段徵收範圍內之土地：貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段收範圍，惟當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後之相關後續處理原則，經陳情人查閱變更林口定區(配合辦理「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計</p>	
--	----------	----	--	--	--

				<p>畫」區段徵收相關作業事宜)案(第二階段)補辦公開展覽書，始知悉將原徵收土地退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請抵價地，貴署此項計畫之變更對於陳情人以及其他土地所有權人影響至深且鉅，貴署自應與陳情人及其他土地所有權人協調溝通，而非以一紙補辦公開展覽書即乾綱獨斷逕予變更區段徵收之範圍。</p> <p>經陳情人詳閱本案變更內容明細表後，更感憤怒不平。蓋鈞署變更都市計畫並剔除區段徵收範圍之辦理依據為都市計畫法第 27 條 1 項第 4 款，而其變更理由竟為：「……其原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，將住五街廓及其南側道路恢復為原分區(保護區、農業區)，並剔除區段徵收範圍。為考量基地未來使用安全性，恢原分區並剔除區段徵收範圍。」</p> <p>按都市計畫法第 27 條 1 項第 4 款係指：「四、為配合中央、直轄市或(市)興建之重大設施時。」得為變更，如上所陳，該補辦公開展覽書所載變更之理由係：「埋置大量廢棄物並興建工廠使用，誤為平地……為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。」然並非配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設時，其變更之法條依據是否適，即不無斟酌餘地。</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>進言之，陳情人多年以來尊重且配合國家政府之政策，由於陳情人所有上開地號土地因受政府限制登記禁止處分，導致陳情人多年來竟不得處分該等土地，然貴署承辦單卻因該等土地遭埋置大量廢棄物，表面上係以考量基地未來使用安全性而變更區段收範圍；然實質上，該等土地雖遭埋置大量廢棄物，但以現行技術而言，並非不可處理僅係成本將大幅增加，故變更區段徵收之真正原因係本案發成本大幅增加，導致貴署在本案獲利減少，故僅以考量基地來使用安全性之草率變更理由就直接剔除該區段徵收範圍，將原區段徵收土地發還原地主自行承受；以貴署之權高位重，猶仍聲稱無法處理大量廢棄物，以陳情人之人微言輕，又有何能力處理該大量廢棄物？如上所陳，政府之行政程序本有信賴保護原則之適用，貴署如何可以率因廢棄物之堆置即逕予變更區段收之範圍，而影響人民對於政府之信賴，且綜觀各規劃理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣、停車之公共設用地，本案若將擬變更剔除區段收之圍變修改為公共用地，則將可解民倒懸，更不影響人民對於政府之信賴，將可創雙贏之局面、【孟子。梁惠王章句上】曰：『…王曰：『何以利吾國？』大夫曰：『何以利吾家？』士庶人曰：『何以利吾身？』上下交征利而國危矣。……』。</p>	
--	--	--	--	--	--

				意即政府施政絕不能以利益為唯一之考量，否則一意與民爭利，縱得利益，卻失民心，豈可不慎乎！故陳請人懇請鈞署撤銷上開區段徵收之變更，以恤民困，實為德感。		
12	葉廷欽	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：169	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年尊重配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記禁止處分，多年來不得處分其財產，今貴署承辦單位卻將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承受，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。
13	張文錦		為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。（以下簡稱本案）	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。 陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計畫並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

				<p>誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
14	李鴻章		<p>為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。（以下簡稱本案）</p>	<p>陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。</p> <p>陳情人詳閱本案變更內容明</p>	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

				<p>細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計劃 並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
15	陳根德 立委辦公室轉 劉勝龍、陳俊哲、王淑宜、歐敏輝		為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事	<p>陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本</p>	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

	等 4 人		業計畫」變更乙事陳情。(以下簡稱本案)	<p>案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。</p> <p>陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計劃並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
16	陳志傑、陳志翰、詹	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角	為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生	1. 按「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」、「都市計畫發	併人陳編號 2	本案照初步建議意見辦理。

	<p>玉珍、楊博任、楊雨桑、陳珮琳、陳文欽、陳俐君、楊捷羽、謝幸芬、陳寶琴、楊惟甯、陳朝棟等 13 人</p>	<p>坡小段 158-1、158-10 號</p>	<p>活行動方案-機場捷運沿線周邊土地開發-A7 站區開發案興事業計畫」變更乙事，謹提出陳情，敬請惠予妥善處理。</p>	<p>布施後，有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」</p> <p>2. 按行政程序法第 7 條、第 8 條之規定：行政行為應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」</p> <p>3. 貴署於民國 103 年 11 月間寄來之「變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案」（第二階段）補辦公開展覽說明會通知單及附圖顯示之「變更編號 1」、「變更編號 1」並未明確說明或顯示剔除區段徵收之範圍。陳情人所有座落桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 158-1、158-10 號等土地，本屬位於『變更林口特</p>		
--	---	---------------------------	--	--	--	--

				<p>定區（配合「改善庶民生活行動方案－捷運沿線周邊土地開發 A7 一站區開發案興辦事業計畫」）計畫（第一階段）案區段徵收範圍內之土地：貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段收範圍，惟當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後之相關後續處理原則。</p> <p>4. 經陳情人查閱「變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）」案（第二階段）補辦公開展覽書後，始知悉貴署將原徵收土地退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併（第一階段）抵價地，貴署此項計畫之變更對剔除區段徵收範圍部分之全體土地所有權人之影響及傷害鉅大至深。貴署應與全體土地所有權人協調溝通，而非以一紙公文補即乾綱獨斷逕予變更區段徵收之範圍。</p> <p>5. 雖因陳情人所有上開地號土地因受政府限制登記禁止處分，但陳情人多年以來仍尊重並全力配合國家政府之政策。且桃園縣政府環境保護局於民國 102 年 8 月 5 日來函時，即已明確告知陳情人等並不曾將該土地租予他人或容許他人堆置、棄置廢棄物。卻從未曾接獲有關單</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>位告知要如何處理或如何改善之指示，現貴署卻以該等土地遭埋大量廢棄物，因考量基地未來使用之安全性為變更理由，而逕行草率直接剔除變更區段徵收範圍。將原區段徵收土地發還原地主，由原地主自行承受。但原地主等人微言輕，未有政府公信力介入處理時，又有何能力可處理該大量廢棄物。</p> <p>6. 政府之行政程序本有信賴保護原則之適用；責署竟以因廢棄物之堆置，即逕予變更區段徵收之範圍。是否因開發成本增加，而致獲利減少之故，才有變更區段徵收之範圍之舉？但如此一來不但影響人民之權益甚大，同時也喪失人民對政府之信賴，且易形成政府與人民之對立。政府施政應以人民之福祉為優先考量，而不應以政府之利益為唯一考量而與民爭利。縱使能獲得龐大之利益但卻失去民心，為政者豈能不慎重思考？</p> <p>7. 陳請人等懇請鈞署惠予撤銷上開區段徵收之變更，以恤民困，甚感德感。</p>	
--	--	--	---	--

【附錄二】本會第851次確認第850次會議紀錄時，決定事項：

「(一)核定案件第 5 案因下列各點尚待釐清，故會議紀錄暫予保留，交由本會原專案小組先行召開聽取簡報會議，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論。

1. 本案會議紀錄有關「基於政府施政之誠信原則」與本部法規會所提書面意見有所「競合」，應先予以釐清。
2. 本案屬配合國家重大建設計畫，如何執行推動，應審慎評估並廣泛討論後再議。
3. 有關「本案範圍前經本部地政司報請行政院核可依土地徵收條例第 49 條第 2 項第 3 款同意予以廢止徵收在案」等文字，是否已完成相關法定程序，應先予以釐清說明實際辦理情形，以杜爭議。」

【附錄三】本會第850會議紀錄(節錄，尚未確認)

決議：有關本案公民或團體陳情意見綜理表編號2至16案，涉及部分住宅區及道路用地回復原分區（農業區或保護區）並剔除區段徵收範圍等內容（詳附表），請依下列各點辦理，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、查「變更林口特定區（配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』）計畫案」前經本會於 99 年 6 月 29 日第 733 次會議、100 年 2 月 15 日第 749 次會議及 100 年 11 月

1 日第 767 次會議審決通過在案，並以區段徵收方式辦理開發，本案前開範圍土地原使用分區為農業區及保護區，位於上開計畫案範圍內，經審議變更為住宅區及道路用地，且納入區段徵收範圍內，案經本部 100 年 12 月 30 日台內營字第 1000811486 號函核定及原桃園縣政府以 101 年 1 月 19 日府城綜字第 10100108681 號公告發布實施在案，基於政府施政之誠信原則，本案仍維持納入區段徵收範圍，惟該地區遭埋設棄置大量廢棄物並填平原谷地，穩定性堪慮，基於安全性考量，不宜再作建築用地使用，故全部變更為綠地用地(如附圖)。

- 二、基於公平正義及公共利益原則，有關前開範圍內土地，遭埋設棄置大量廢棄物及改變原地形地貌、破壞土地使用管制之情形，請本案需地機關及桃園市政府分別依廢棄物清理法、水土保持法、都市計畫法及其他相關法令規定，依法查處並追究原地主之責任。
- 三、基於地區安全性、土地穩定性及環境維護等事項，請本計畫工程施作單位洽桃園市政府相關單位，以不擾動土地為原則，適度回填土方，施作完成簡易綠美化工程，設置水位計、測傾管等監測設施，以儘量減少地表滑動或坍塌情形，並俟完成後交由該府接管。
- 四、配合前開街廓變更為綠地用地，將來若因區段徵收財務計畫之因素，有調整變更本計畫區其他公共設施用地之需要者，請內政部地政司洽商規劃單位後，另案循法定程序辦理。

【附錄四】本部104年4月21日邀集相關單位研商本案（核定案件第10案）相關疑義會議紀錄

本部都委會 104 年 4 月 7 日第 848 次會議確認第 847 次會議紀錄時，其中本案（核定案件第 10 案）因變更內容後續執行事項仍有疑慮尚待釐清，故經委員會同意「本案暫予保留，請營建署邀集相關單位先行會商釐清後，再行提會確認」。本案經與會單位充分討論後，基於下列各點，建議將補辦公開展覽內容中有關公民或團體陳情意見綜理表編號 2 至 16 案，涉及部分住宅區及道路用地回復原分區（農業區或保護區）並剔除區段徵收範圍等內容，依本部都市計畫委員會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議事項及本部都市計畫委員會專案小組於 104 年 2 月 12 日獲致建議意見，恢復原土地使用分區（農業區或保護區），並剔除區段徵收範圍之建議方案辦理，並請提請本部都市計畫委員會審議。

(一)本案範圍前經本部地政司報請行政院核可依土地徵收條例第 49 條第 2 項第 3 款同意予以廢止徵收在案。

(二)本部法規會針對公平正義及公共利益部分所提下列意見：

1. 變更為原使用分區具公益性：

(1)查本案住五用地徵收前，因遭埋置大量廢棄物填平並興建違章工廠使用，依地形圖推估 83 年以前即遭埋置異常大量廢棄物，埋設深度 5 公尺至 45 公尺、數量約 34 萬立方公尺，預估清除費用高達新臺幣 11 億元以上，且經評估即使清除廢棄物，仍無法再作為住宅區或規劃為公共設施用地使用。為確保徵收後整體相關工程作業之進行順遂，並維護其餘多數區段徵收地主權益，住五用地顯無法續供作建築使用或公共設施用地。

(2)為避免浪費公帑、增加國庫負擔之考量，且基於該用地地質具高壓縮性及不均勻沉陷特性，倘後續仍供作建築使用或公共設施用地，將來恐有地基沉陷、建物傾頽之危險，對於居住及生命安全或公共設施使用管理均有重大威脅，權衡公共利益之保障與當事人私益之影響(回復原使用分區管制狀態尚無增加不利益或負擔)，變更為原使用分區(保護區、農業區)顯然符合公益原則。

2. 變更為原使用分區具必要性：

(1)本案土地使用分區為保護區、農業區時期，經本部配合機場捷運 A7 站區開發案辦理區段徵收後，經規劃單位以 100 年航照圖規劃變更都市計畫使用分區為住宅區；嗣後依 72 年地形圖經重新數位化並進行坡度分析顯示，其原始地形屬 2 級至 6 級坡，其中高達 54%以上為陡峭谷地且坡度大於 30% (4 級坡)以上，依據建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定，山坡地在坵塊圖上其平均坡度超過 30%(4 級坡)以上者不得開發。

(2)該谷地在尚未被回填廢棄物前，即屬 4 級坡以上之山坡地，依法不得開發，故政府徵收該區土地開發供住宅使用之目的，已無可能實現；且為遏阻汲營不法利益並符合地用管制實際需要，變更為原使用分區(保護區、農業區)要屬對於土地現況管制最適切之手段，具有目的正當性，且手段與目的達成間具實質關聯性，確有必要性。

3. 變更為原使用分區具合理性：

(1)按都市計畫發布實施後，固不得隨時任意變更，惟仍應每 3 年內至 5 年內通盤檢討，依據發展情況作必要變更，或基於特定事由視實際情況辦理迅行變更，都市計畫法第

26 條、第 27 條分別定有明文，顯見都市計畫具有彈性調整之空間。

(2) 本案住五用地都市計畫變更使用分區前為保護區、農業區，依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條至第 29 之 1 規定，保護區應在不妨礙劃定目的下經審查核准為特定之使用，及農業區應保持農業生產或經核准供特定使用，不得擅自變更使用；其於 72 年至 83 年間遭傾倒大量廢棄物填平谷地、興建違章建築供作工廠使用，俟於本案都市計畫公展期間（99 年 5 月）擬變更為住宅區後，原地主陸續轉賣予第三人，原地主獲取違規使用不法利益及土地漲價之交易價額，卻由善意之政府概括承受事實上及法律上均無法開發利用之後果，顯不符公平正義原則。

(3) 次查徵收處分性質上係侵益處分，本案住五用地擬變更都市計畫為原始使用分區、剔除於徵收範圍外，本部將配合廢止徵收處分，土地所有權重新回歸原地主，對之應屬較有利之處置措施。

(4) 是基於情理公平考量，該用地透過都市計畫變更為原使用分區，亦僅係回歸原使用分區之管制密度，日後廢止徵收處分回歸地主，亦未增加其義務或負擔，處理方式應屬合情合理。

(三) 基於地區安全性、土地穩定性及環境維護等事項，請本計畫工程施作單位洽桃園市政府相關單位，以不擾動土地為原則，適度回填土方，設置水位計、測傾管等監測設施，以儘量減少地表滑動或坍塌情形。

【附錄五】本會第848次確認第847次會議紀錄時，決定事項：

「（二）第 10 案會議紀錄暫予保留，請本部營建署邀集相關單位先行會商釐清下列各點後，再行提會確認：

- 1、本案如照決議做為綠地，該綠地下方廢棄物是否有污染環境之虞？又如未清除及施作適當之水土保持工程，是否有公共安全之虞？
- 2、桃園市政府代表稱同意接管之條件與工程主辦機關之認知是否一致？
- 3、本部法規會於本部都委會專案小組會議所提書面意見，有關公平正義及公共利益部分，是否衡平處理？」

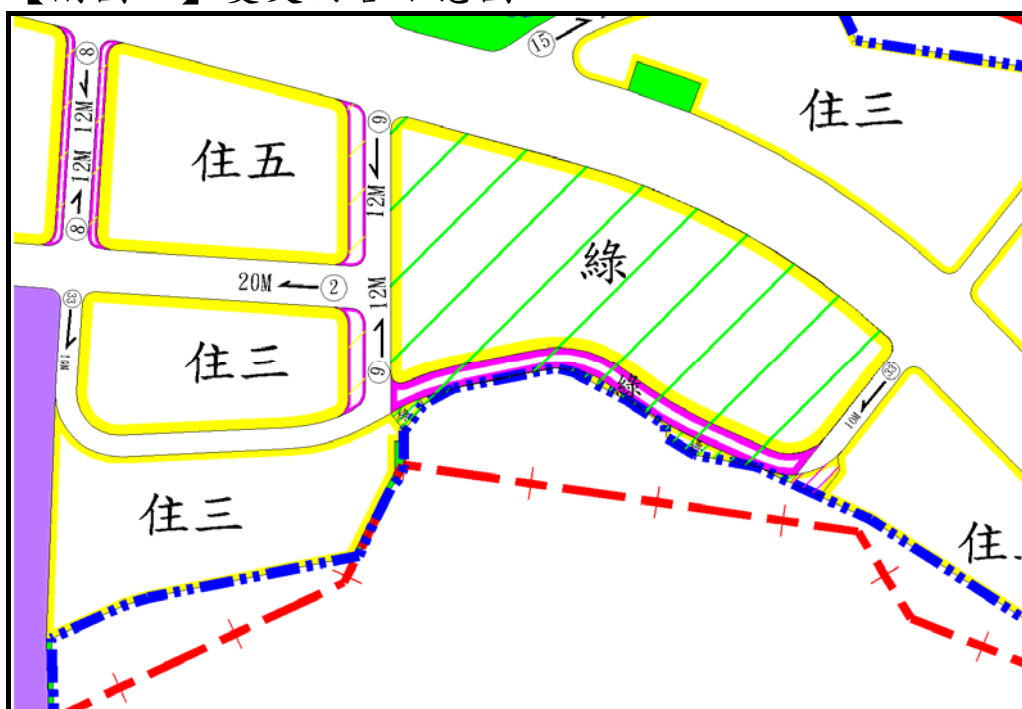
【附錄六】本會第847會議紀錄(節錄，尚未確認)

決 議：本案除下列各點外，其餘仍照本會 104 年 1 月 27 日第 844 次會議決議辦理，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、考量相關法令規定、民眾權益、廢棄物清理、區段徵收財務面（配地可行性）、變更公共設施用地之後續接管及其他都市計畫類似案件之案例等因素，本案補辦公開展覽內容中，除有關公民或團體陳情意見綜理表編號 2 至 16 案所涉及之住宅區街廓，全部變更為綠地用地，並維持原區段徵收範圍外，其餘照補辦公開展覽內容通過(如附圖二)。

- 二、據桃園市政府列席代表說明，請本案開發單位施作完成簡易綠美化工程並加強安全措施後，該府同意接管前開綠地用地。
- 三、配合前開街廓變更為綠地用地，將來若因區段徵收財務計畫之因素，有調整變更本計畫區其他公共設施用地之需要者，請本部地政司洽商規劃單位後，另案循法定程序辦理。
- 四、為避免爾後再衍生類此非法傾倒廢棄物，並破壞土地使用管制，造成原地形地貌改變之情形，除請桃園市政府應加強查緝外，並就此案地下所埋藏之大量廢棄物，依廢棄物清理法相關規定查處原地主之責任。

【附圖二】變更內容示意圖



【附錄七】本部城鄉發展分署104年3月18日邀集桃園市政府、本部地政司、土地重劃處及土地關係權利人2場研商會議紀錄

第 1 場次會議紀錄：

- 一、本案若採方案二，未來辦理抵價地分配作業時，限定土地所有權人原地原配部分，與區段徵收實施辦法第 28 條第 1 項「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則」之規定不符，且將面臨土地所有權人提起未依法令規定及所訂定之抽籤分配作業要點辦理之訴，建議本案修正方案二內容，私有地主參與全區配地。
- 二、考量修正方案二住宅區建築基地之安全性，建議土地使用強度由住五（容積率 300%）調降為住三（容積率 180%），住宅區與綠地之間施作擋土牆。為確保綠地之穩定性，建議辦理綠地植生及置換低滲透性土壤，以減低表面沖刷及逕流水入滲，並設置水位計，測傾管等監測設施。請土地重劃工程處估算上開施作工程所需經費，並將該經費併入全區財務計畫計算。
- 三、請業務單位依 104 年 2 月 12 日內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見、各單位代表發言意見及各建議方案綜整提報內政部都市計畫委員會說明供審議參考。
- 四、有關變更為綠地之公共設施後續接管事宜，將再另行協調。

第 2 場次會議紀錄：

- 一、本案 104 年 2 月 12 日內政部都市計畫委員會專案小組聽取「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案」所提兩方案，經與會民眾

討論及陳述意見後，均表示不願簽署同意書，將另行聯署向部都委會提出陳情。

二、請業務單位依 104 年 2 月 12 日內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見、本日所召開機關協商會議、地主協調說明會議及各建議方案綜整提報內政部都市計畫委員會說明供審議參考。

【附錄八】本會專案小組第1次會議初步建議意見：

(一)本案補辦公開展覽內容中有關公民或團體陳情意見綜理表編號2至16案（詳見附表），涉及部分住宅區及道路用地回復原分區（農業區或保護區）並剔除區段徵收範圍等內容，前提本會104年1月27日第844次會議決議請研擬妥適方案後，再行提會討論，經與會委員討論建請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）就財務面（配地可行性）、相關法令規定、民眾權益、是否符合公平正義、廢棄物清理、變更公共設施用地之後續接管、其他都市計畫類似案件之具體案例等，以表格形式加強補充說明並評估下列二種方案之優劣後，提請委員會討論決定。

1. 方案一：變更都市計畫，剔除區段徵收範圍，恢復原分區（農業區及保護區）。（詳見附圖一）
2. 方案二：沿40米道路部分劃為住宅區（以抵價地40%估算，劃設面積以不超過該範圍40%為原則），其餘部分保留為綠地，且住宅區由原街廓內地主抽籤領回。（詳見附圖二）
3. 若經委員會審議採方案二，則建議請規劃單位邀集相關單位（桃園市政府、本部地政司、土地重劃工程處）就該地區住宅使用強度、實際劃設公共設施用地範圍、安全性及後續開發問題等，先行協商後，再行報部核定。

(二)本部法規會書面意見：

1. 變更為原使用分區具公益性：

(1)查本案住五用地徵收前，因遭埋置大量廢棄物填平並興建違章工廠使用，依地形圖推估 83 年以前即遭埋置異常大量廢棄物，埋設深度 5 公尺至 45 公尺、數量約 34

萬立方公尺，預估清除費用高達新臺幣 11 億元以上，且經評估即使清除廢棄物，仍無法再作為住宅區或規劃為公共設施用地使用。為確保徵收後整體相關工程作業之進行順遂，並維護其餘多數區段徵收地主權益，住五用地顯無法續供作建築使用或公共設施用地。

- (2)為避免浪費公帑、增加國庫負擔之考量，且基於該用地地質具高壓縮性及不均勻沉陷特性，倘後續仍供作建築使用或公共設施用地，將來恐有地基沉陷、建物傾頽之危險，對於居住及生命安全或公共設施使用管理均有重大威脅，權衡公共利益之保障與當事人私益之影響(回復原使用分區管制狀態尚無增加不利益或負擔)，變更為原使用分區(保護區、農業區)顯然符合公益原則。

2. 變更為原使用分區具必要性：

- (1)本案土地使用分區為保護區、農業區時期，經本部配合機場捷運 A7 站區開發案辦理區段徵收後，經規劃單位以 100 年航照圖規劃變更都市計畫使用分區為住宅區；嗣後依 72 年地形圖經重新數位化並進行坡度分析顯示，其原始地形屬 2 級至 6 級坡，其中高達 54%以上為陡峭谷地且坡度大於 30% (4 級坡)以上，依據建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定，山坡地在坵塊圖上其平均坡度超過 30%(4 級坡)以上者不得開發。
- (2)該谷地在尚未被回填廢棄物前，即屬 4 級坡以上之山坡地，依法不得開發，故政府徵收該區土地開發供住宅使用之目的，已無可能實現；且為遏阻汲營不法利益並符合地用管制實際需要，變更為原使用分區(保護區、農業區)要屬對於土地現況管制最適切之手段，具有目的

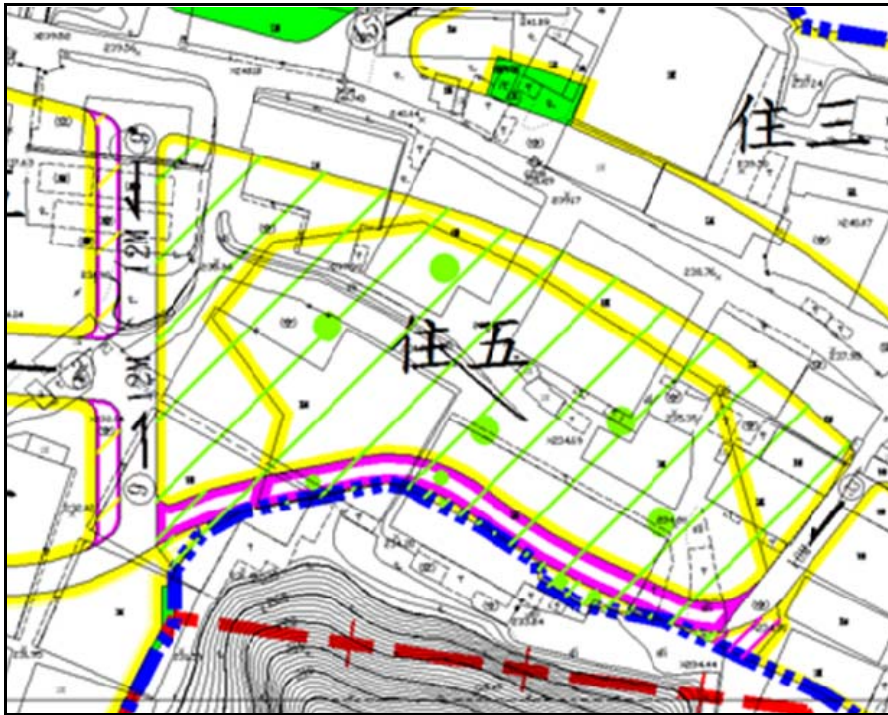
正當性，且手段與目的達成間具實質關聯性，確有必要性。

3. 變更為原使用分區具合理性：

- (1) 按都市計畫發布實施後，固不得隨時任意變更，惟仍應每 3 年內至 5 年內通盤檢討，依據發展情況作必要變更，或基於特定事由視實際情況辦理迅行變更，都市計畫法第 26 條、第 27 條分別定有明文，顯見都市計畫具有彈性調整之空間。
- (2) 本案住五用地都市計畫變更使用分區前為保護區、農業區用地，依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條至第 29 之 1 規定，保護區應在不妨礙劃定目的下經審查核准為特定之使用，及農業區應保持農業生產或經核准供特定使用，不得擅自變更使用；其於 72 年至 83 年間遭傾倒大量廢棄物填平谷地、興建違章建築供作工廠使用，俟於本案都市計畫公展期間（99 年 5 月）擬變更為住宅區後，原地主陸續轉賣予第三人，原地主獲取違規使用不法利益及土地漲價之交易價額，卻由善意之政府概括承受事實上及法律上均無法開發利用之後果，顯不符公平正義原則。
- (3) 次查徵收處分性質上係侵益處分，本案住五用地擬變更都計畫為原始使用分區、剔除於徵收範圍外，本部將配合廢止徵收處分，土地所有權重新回歸原地主，對之應屬較有利之處置措施。
- (4) 是基於情理公平考量，該用地透過都計畫變更為原使用分區，亦僅係回歸原使用分區之管制密度，日後廢止徵

收處分回歸地主，亦未增加其義務或負擔，處理方式應屬合情合理。

【附圖一】方案一



項目	面積(ha)
住五→農業區	0.81
住五→保護區	1.32
道路→農業區	0.04
道路→保護區	0.17
住三→農業區	0.01
住三→保護區	0.03
總計	2.38

項目	面積(ha)
住五→住三	0.96
住五→綠地	1.17
住三→綠地	0.04
道路→綠地	0.21
總計	2.38

【附表】補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	專案小組 建議意見
2	許調謀	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號：170、171-15、	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	1. 本次變更依據內政部地政司 103 年 8 月 18 日內授中辦地字第 1036036911 號函：「經查該住五及南側道路用地之原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物填平並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，其已不適合作為住宅或公共設施使用，爰將住五街廓及其南側道路恢復為原分區（保護區、農業區），剔除區段徵收範圍。」 2. 另內政部地政司 103 年 12 月 26 日內地司字第 10313522627 號書函說明：「本案係本部土地重劃工程處於進行公共工程時，發現該住五用地範圍下方埋有異	本案照初步建議意見（一）辦理。

					<p>常大量廢棄物，經該處評估結果，若進行清除須耗費鉅額成本（預估費用約11億元）外，且因廢棄物堆砌土層具有高壓縮性及不均勻沉陷特性，即使清除後作為建築使用仍有安全之虞，故無法再維持住宅區或規劃為公共設施用地使用，本部爰將擬處方案報請行政院核示，案經行政院核復同意將該等土地恢復為原使用分區，並剔除於區段徵收範圍外在案。」</p> <p>3. 請內政部地政司列席代表補充說明後，提請大會討論。</p>	
3	歐敏輝	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：163、163-6、163-15	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法	併人陳編號2	本案照初步建議意見(一)辦理。

			，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？		
4	褚次郎	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：144-5、144、144-6	因依有埋廢棄物之土地、地號做為變更周邊合法土地，應徵收做為綠地、公園	陳情人土地並無掩埋廢棄物，就因土地位於署方所說的有掩埋廢棄物之土地邊，就一併剔除，對合法的地主是不公平的，希望署方能重新考量。	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。
5	劉勝龍 電話：03-4680088 0937131855	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段地號：159-3、315-14、315-16、315-17、315-18、315-19、320-3、320-4、315-20、315-22、315-23、315-24、315-25、315-26	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。
6	褚水波	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：144-5、144、144-6	為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。

			發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。	<p>周邊土地開發 — A7 站區開發 案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案 (第二階段)，變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍之相關事宜，僅以概括。陳情人詳閱變更林口定區(配合辦理「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線周邊土地開發 — A7 站區開發 案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案 (第二階段)變更內容明細表後，實感憤怒不平。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今政府之政策卻將該土地因需處理大量廢棄物，排除於區段徵收外，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
7	王淑宜 電話：	桃園縣龜山鄉牛角坡段	綜觀各規劃辦理區段徵收，	陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，應	併人陳編號 2	本案照初步建議意見

	04-224382300928932222	牛角坡小段地號：150-1、154-1、154-4、159-1、159-4、1599-12、159-13、159-14、159-15、162-1、162-2、162-4、162-5、162-6、162-8、162-9、162-16、162-18、162-19、163-1、163-2、163-5、163-14	皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	該土地受政府限制登記禁止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？		(一)辦理。
8	陳俊哲	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：159-2、159-16、159-17、159-18、162-7、163-3、169-0、169-1、170-7、320-2	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年尊重配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記禁止處分，多年來不得處分其財產，今貴署承辦單位卻將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承受，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因	併人陳編號2	本案照初步建議意見(一)辦理。

				變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？		
9	阮允哲	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：320、320-1	<p>建議原區段徵收不變，俾符合土地法應為全區區段徵收之旨。</p> <p>建議本案區段徵收陳情人原有之320、320-1土地及其他原所有人被徵收之土地，如有上述被埋廢棄物情形，且不易處理之情形者，可考慮將之作為計劃內之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地。此舉將有助於問題之解決，且可平息民怨於無形。</p> <p>以上所陳，敬請貴署審慎酌處是感。</p>	<p>1. 貴署為林口特定計劃區 A7 站區開發計劃報准區段徵收陳情人等之土地，業已登記為「中華民國」所有；依土地法第 212 條第 2 項規定「前項區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收」，可見本 A7 站區開發事業計劃之區段徵收，乃應為全區土地之徵收；而既為全區土地之徵收，即不得再將已徵收之部份土地發還與請求人等之土地所有人。故 貴署如變更已定之徵收範圍，恐於法不合。</p> <p>2. 貴署對陳情人等土地之區段徵收範圍擬予變更，即擬將部分被徵收之土地發還，不知所依據之法律為何？敬請詳賜告知，以解疑惑；茲並對 貴署逕以發現土地有埋藏大量廢棄物為由，即擬將部分土地發還陳情人之作為，絕不贊成亦不同意，並提出最嚴重之抗議；陳情人並對 貴署之隨意變更徵收範圍，所致之重大損失，保留法律求償之權。</p>	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。
10	褚萬益	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：319	貴部於 103 年 12 月 5 日於龜山鄉公所謂龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 319 地號之因	1. 本人曾一再陳情政府未予以環評、水土保持一節，事實證明，徵收地區根本未做地質、地勢等環評作業，而仍然強行區段徵收，今亦確	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。

			有垃圾囤積，故不予徵收一節，本人異議如說明。	實完成，本人等亦已遷離。 2. 對於該地段屬龜山鄉牛角坡段牛角坡小段319地號，本人等之權利義務亦早已終止，也早已登記為國有。 3. 亦早接獲桃園縣同意發給抵價地，而今貴部認不予徵收，顯然找錯對象，此舉有違法，推卸責任，受文後，請於三日內函覆本人。		
11	許調謀、劉勝龍、阮允哲、王淑宜、歐敏輝、陳俊哲	龜山鄉牛角坡段牛角坡小段159—3等55筆地號	為林口特定區計畫配合理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線周邊土地開發-A7站區開發案興事業計畫」變更乙事，提出陳情，敬予妥善處理實為德感。	按「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」、「都市計畫發布施後，有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」都市計畫法第8條、第27條訂有明文。次按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」、「行政行為，應以誠實信用之方法為之並應保護人民正當合理之信賴」復	併人陳編號2	本案照初步建議意見(一)辦理。

			<p>為行政程序法第 7、8 所規定，謹先陳明。</p> <p>二、查坐落桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 159－3 等 55 筆地號(如附表)係屬 6 位陳情人所有，本屬位於『變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案－捷運沿線周邊土地開發 A7 一站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)案區段徵收範圍內之土地：貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段收範圍，惟當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後之相關後續處理原則，經陳情人查閱變更林口定區(配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第二階段)補辦公開展覽書，始知悉將原徵收土地退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請抵價地，貴署此項計畫之變更對於陳情人以及其他土地所有權人影響至深且鉅，貴署自應與陳情人及其他土地所有權人協調溝通，而非以一紙補辦公開展覽書即乾綱獨斷逕予變更區段徵收之範圍。經陳情人詳閱本案變更內容明細表後，更感憤怒不平。蓋鈞署變更都</p>	
--	--	--	--	--

			<p>市計劃並剔除區段徵收範圍之辦理依據為都市計劃法第 27 條 1 項第 4 款，而其變更理由竟為：「……其原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，將住五街廓及其南側道路恢復為原分區(保護區、農業區)，並剔除區段徵收範圍。為考量基地未來使用安全性，恢原分區並剔除區段徵收範圍。」</p> <p>按都市計劃法第 27 條 1 項第 4 款係指：「四、為配合中央、直轄市或(市)興建之重大設施時。」得為變更，如上所陳，該補辦公開展覽書所載變更之理由係：「埋置大量廢棄物並興建工廠使用，誤為平地……為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。」然並非配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設時，其變更之法條依據是否適，即不無斟酌餘地。</p> <p>進言之，陳情人多年以來尊重且配合國家政府之政策，由於陳情人所有上開地號土地因受政府限制登記禁止處分，導致陳情人多年來竟不得處分該等土地，然貴署承辦單卻因該等土地遭埋置大量廢棄物，表面上係以考量基地未</p>	
--	--	--	---	--

				<p>來使用安全性而變更區段收範圍；然實質上，該等土地雖遭埋置大量廢棄物，但以現行技術而言，並非不可處理，僅係成本將大幅增加，故變更區段徵收之真正原因係本案發成本大幅增加，導致貴署在本案獲利減少，故僅以考量基地來使用安全性之草率變更理由就直接剔除該區段徵收範圍，將原區段徵收土地發還原地主自行承受；以貴署之權高位重，猶仍聲稱無法處理大量廢棄物，以陳情人之人微言輕，又有何能力處理該大量廢棄物？如上所陳，政府之行政程序本有信賴保護原則之適用，貴署如何可以率因廢棄物之堆置即逕予變更區段收之範圍，而影響人民對於政府之信賴，且綜觀各規劃區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣、停車之公共設用地，本案若將擬變更剔除區段收之圍變修改為公共用地，則將可解民倒懸，更不影響人民對於政府之信賴，將可創雙贏之局面、【孟子。梁惠王章句上】曰：『…王曰：『何以利吾國？』大夫曰：『何以利吾家？』士庶人曰：『何以利吾身？』上下交征利而國危矣。……』。</p> <p>意即政府施政絕不能以利益為唯一之考量，否則一意與民爭利，縱得</p>	
--	--	--	--	---	--

				利益，卻失民心，豈可不慎乎！故陳請人懇請鈞署撤銷上開區段徵收之變更，以恤民困，實為德感。		
12	葉廷欽	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段，地號：169	綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。	陳情人多年尊重配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記禁止處分，多年來不得處分其財產，今貴署承辦單位卻將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承受，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果，對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。
13	張文錦		為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。(以下簡稱本案)	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。 陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。

			<p>市計劃 並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。</p>		
14	李鴻章		<p>為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生</p> <p>陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於</p>	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。

			<p>活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。(以下簡稱本案)</p> <p>龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。</p> <p>陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計劃並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規</p>	
--	--	--	--	--

				劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。		
15	陳根德 立委辦公室轉 劉勝龍、陳俊哲、王淑宜、歐敏輝等 4 人		為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」變更乙事陳情。(以下簡稱本案)	陳情人所有位於本案範圍內之土地，貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段徵收範圍，當日並未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後，退還原地主自行處置，本案範圍面積不得合併第一階段申請底價地，對地主權利影響甚巨，僅以概括變更計劃說明。 陳情人詳閱本案變更內容明細表後，實感憤怒不平。主辦單未變更都市計劃並剔除區段徵收範圍理由：本案範圍因遭埋置大量廢棄物並興建工廠使用，致承辦單位誤為平地。為考量基地未來使用安全性，恢復原分區並剔除區段徵收範圍。 陳情人多年來尊重且配合國家政府之政策，因該土地受政府限制登記止處分，多年來陳情人不得處分其財產，今貴署承辦單位確將該土地因需處理大量廢棄物，對本案開發成本增加影	併人陳編號 2	本案照初步建議意見(一)辦理。

				響甚巨，導致貴署在本案獲利減少，僅以草率變更理由就直接剔除該範圍，發還原地主自行承擔，貴署承辦單位經長期精算都聲稱無法處理大量廢棄物，那身為小市民的我，又有何能力承受此結果。對人民抱以信賴之政府，怎能將原核定領回抵價地之政策因變更理由出爾反爾，難道這就是我們現在的政府嗎？綜觀各規劃辦理區段徵收，皆有相當比例之公園、綠地、廣場、停車場之公共設施用地，本案擬變更剔除之範圍若是修改為公共設施用地，陳情人陳情之事宜將有所解決方案。主政者可解民怨，為政者當應以德服眾，盼祈貴署能感人民之所苦，實感德便。		
16	陳志傑、陳志翰、詹玉珍、楊博任、楊雨桑、陳珮琳、陳文欽、陳俐君、楊捷羽、謝幸芬、陳寶琴、楊惟甯、陳朝棟等 13 人	桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 158—1、158-10 號	為林口特定區計畫配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線周邊土地開發-A7 站區開發案興事業計畫」變更乙事，謹提出陳情，敬請惠予妥善處理。	1. 按「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」、「都市計畫發布施行後，有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」 2. 按行政程序法第 7	併人陳編號 2	本案照初步建議意見（一）辦理。

				<p>條、第 8 條之規定：行政行為應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」</p> <p>3. 貴署於民國 103 年 11 月間寄來之「變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）案」（第二階段）補辦公開展覽說明會通知單及附圖顯示之「變更編號 1」、「變更編號 1」並未明確說明或顯示剔除區段徵收之範圍。陳情人所有座落桃園縣龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 158－1、158-10 號等土地，本屬位於『變更林口特定區（配合「改善庶民生活行動方案－捷運沿線周邊土地開發 A7 一站區開發案興辦事業計畫」）計畫（第一階段）案區段徵收範圍內之土地：貴署於 103 年 12 月 5 日上午十點於龜山鄉公所辦理說明會，就本案變更剔除區段收範圍，惟當日並</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>未明確向全體所有權人說明變更及剔除區段徵收範圍後之相關後續處理原則。</p> <p>4. 經陳情人查閱「變更林口定區（配合辦理「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線周邊土地開發—A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）」案（第二階段）補辦公開展覽書後，始知悉貴署將原徵收土地退還地主自行處置，本案範圍面積不得合併（第一階段）抵價地，貴署此項計畫之變更對剔除區段徵收範圍部分之全體土地所有權人之影響及傷害鉅大至深。貴署應與全體土地所有權人協調溝通，而非以一紙公文補即乾綱獨斷逕予變更區段徵收之範圍。</p> <p>5. 雖因陳情人所有上開地號土地因受政府限制登記禁止處分，但陳情人多年以來仍尊重並全力配合國家政府之政策。且桃園縣政府環境保護局於民國 102 年 8 月 5 日來函時，即已明確告知陳情人等並不曾將該土地租予他人或容許他人堆置、棄置廢棄物。卻從未曾接獲有關單位告知要如何處理或如何改善之指示，現貴署卻以該等土地遭埋大量廢棄物，因考量基地未來使用之安全性為變更理由，而逕行草率直接剔除變更區段徵收範</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>圍。將原區段徵收土地發還原地主，由原地主自行承受。但原地主等人微言輕，未有政府公信力介入處理時，又有何能力可處理該大量廢棄物。</p> <p>6. 政府之行政程序本有信賴保護原則之適用；責署竟以因廢棄物之堆置，即逕予變更區段徵收之範圍。是否因開發成本增加，而致獲利減少之故，才有變更區段徵收之範圍之舉？但如此一來不但影響人民之權益甚大，同時也喪失人民對政府之信賴，且易形成政府與人民之對立。政府施政應以人民之福祉為優先考量，而不應以政府之利益為唯一考量而與民爭利。縱使能獲得龐大之利益但卻失去民心，為政者豈能不慎重思考？</p> <p>7. 陳請人等懇請鈞署惠予撤銷上開區段徵收之變更，以恤民困，甚感德感。</p>	
--	--	--	--	--	--

第 5 案：臺中市政府函為「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」再提會討論案。

說明：

一、本案前提經本會 104 年 3 月 10 日第 846 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」在案。

二、案經臺中市政府 104 年 5 月 8 日府授都計字第 1040104233 號函說明略以：「三、查都市計畫法第 22 規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明事項，又同法第 23 條規定『細部計畫…由該管直轄市、縣(市)政府核定實施』。四、前因都市計畫執行認知差異，經本府審慎評估，有關『土地使用分區管制』屬於細部計畫範疇並應由市府自行核定，本府將朝向依都市計畫法第 22、23 條規定再提本市都市計畫委員會審議，請貴部同意旨案辦理方式並由本府核定實施」，因涉及本會第 846 次會議決議事項，故再提會討論。

決議：本案同意依臺中市政府 104 年 5 月 8 日函提意見辦理，有關土地使用分區管制要點部分，由該府依法自行核定發布實施。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說 明：

一、本案前提經本會 103 年 9 月 16 日第 835 次會議決議略以：「有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請彰化縣政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，…如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論」在案。

二、案准彰化縣政府 104 年 4 月 16 日府建城字第 1040119995 號函，檢送旨案補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表等相關文件到部，故再提會討論。

決 議：本案准照附表本會決議欄辦理，並退請彰化縣政府併同本會 103 年 9 月 16 日第 835 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附表】補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見彙整表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	本會決議
再 1	怡利電子工業股份有限公司	彰化市磚瑤段 480、487、488、489 地號等四筆土地 彰化市芳草路 72-6 號	1. 前述四筆地號之使用分區為高速公路彰化交流道附近特定區農業區（詳位置示意圖及使用分區證明書）。 2. 本公司已於民國 88 年前即已在前述四筆地號上從事電腦、電子產品及光學製品之	建請鈞長同意將前述四地號由高速公路彰化交流道附近特定區之「農業區」變更為「零星工業區」，以符事實。	非本次公開展覽變更案件範圍。 理由： 1. 陳情土地位置非本次公開展覽案件範圍。 2. 有關陳情農業區變更為零星工業區部分，請土地所有權人另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。	本案照縣府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	本會決議
			<p>生產作業，員工人數 70 人。</p> <p>3. 廠地面積：10701.23 m²，四樓建築物面積 11330.31 m²。</p> <p>4. 本公司並於民國 102 年 12 月 10 日取得彰化縣政府核准臨時工廠登記在案（詳如彰化縣政府核准函），並正著手辦理後續作業中。</p>			
再 2	白瑞成	和美鎮嘉詔段 1042 地號 和美鎮彰和路 2 段 322 巷 25 號	本地號之土地已納稅負多年了，也有申請建照許可，業經貴府審查在案，也已核發使用執照予地主，包含建築物，實在無理由不予畫入另 3 案之中規劃，須加納入。	業經另 3 案之規劃，建議重製定沿中興路左方之附帶案，靠近北方之範圍如附圖示之更正劃之。多包含嘉詔段 1042 地號。謝謝。	建議不予採納。 理由： 陳情土地已屬農業區建地目土地，並有合法建築物坐落，若劃入另 3 案變更為住宅區，土地價值及容許使用內容並無提升，仍需與另 3 案內土地所有權人整合及繳交回饋代金，且另 3 案增納陳情土地將造成住宅區範圍零星不整，不利都市計畫管理，故建議不予採納。	本案照縣府研析意見辦理，不予採納。
再 3	廖炤焙	彰化市延和段 1057、1057-1、1057-3 地號	<p>1. 本計畫面積僅 0.29 公頃，若以土地回饋 40%，則地主可分得之土地少之又少，無法正常使用。</p> <p>2. 回饋 40% 為公共設施用地，政府取得土地面積少，不利</p>	直接以現金回饋，有省去細部計畫之必要。	建議不予採納。 理由： 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」需回饋土地未超過 500 m ² 者，始得以代金方式回饋，本案初步概算需回饋土地約 1160 m ² ，故建議仍由土地所有權人自行協整合確認公共設施區位，另行擬定細部計畫，並回饋	本案照縣府研析意見辦理，不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府 研析意見	本會決議
			運用。 3. 本案大部分土地為台一線旁，又有道路預定地，相對無建築之疑慮，無須再以細部計劃規劃道路，便可使用。		公共設施用地，故建議不予採納。	
再 4	台灣電力股份有限公司台中供電區營運處	彰化市西勢子段西勢子小段119-41、156-26、156-43、296-3地號 彰化市西門口段199-13、170-13、239-7、337-23地號 花壇鄉白沙坑段56-74地號	有關貴府辦理「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」，其中第一階段報請核定變更計畫第8案變更內容為本公司自有地調整使用分區案，請修正部分內容。	旨揭第8案變更內容，因部分土地經重測、分割後已變更地段、地號(如附清冊)，請予納入修正。	建議酌予採納。 理由： 部分變更地號已辦理地籍重測及更新地段及地號，故建議配合地籍重測成果更新計畫書圖內容。	本案照縣府研析意見辦理，酌予採納。
再 5	未署名	和美鎮新盛段176地號及400地號 和美鎮糖友里菊東路66號、68號	農田受汙染周邊違建林立及排水有問題。	可否變更朝有利用價值土地有效使用。	非本次公開展覽變更案件範圍。 理由： 1. 陳情土地位置非本次公開展覽範圍。 2. 本案陳情土地鄰近大多以農業使用為主，故建議維持原計畫(農業區)，如有變更需要再另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。	本案照縣府研析意見辦理。

第 7 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（工業區專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經金門縣都市計畫委員會102年7月9日第61次會議審議通過，並准金門縣政府102年9月11日府建都字第1020075765號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為林委員秋綿、賴委員美蓉、謝前委員靜琪、林前委員志明（後由林委員信得接任）、王前委員銘正（後由王委員靚琇接任）等，並由林委員秋綿擔任召集人於102年11月13日、103年10月21日召開2次專案小組聽取簡報會議，研獲初步建議意見有案（詳附錄）。

七、案准金門縣政府104年3月31日府建都字第1040022944號函檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見研擬具體處理情形及修正計畫書、圖報部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府104年3月31日府建都字第1040022944號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書變更內容綜理表部分：

(一) 有關部分變更案件之面積數據、範圍及編號第四案農業區變更為甲種工業區部分與專案小組會議紀錄所載不符乙節，據金門縣政府列席代表說明，係依據另案辦理且已公告發布實施之都市計畫專案通盤檢討案內容配合修正，故原則同意，並請該府將相關內容，適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(二) 有關編號第七案之變更理由，請依本會專案小組初步建議意見將「供設置混凝土廠及土石堆置廠」之文字予以刪除，以資妥適。

二、本案以市地重劃方式開發案件，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請於金門縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

三、因本計畫部分變更案件涉及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，金門縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法

公告發布實施。

- 四、本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請金門縣政府依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

【附錄】出席委員初步建議意見：

本計畫案建議除下列各點外，其餘准照金門縣政府103年8月26日府建都字第1030070793號函送依本專案小組第1次會議建議意見處理情形補充資料通過，並請該府以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）30份、計畫圖2份到署後，逕提委員會審議。

- (一)建議同意金門政府於本(第2)次專案小組會議中補充有關本會102年7月30日第808次會議之附帶決議事項：「就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展(區域性及小區域)之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…)；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」，針對金門地區產業政策未來走向、定位與需求之說明資料，並請納入計畫書中敘明，以利查考。
- (二)查計畫書草案第1頁敘明金門縣政府正辦理「金門特定區計畫工業區之整體規劃策略案」，請將相關研究成果及內容適度納入計畫書中敘明，並補充說明本次通盤檢討如何配合與落實。
- (三)本案以市地重劃方式開發案件，建議應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。
 - 1. 請於金門縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關

審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

3. 配套措施及辦理程序：

(1) 本案變更主要計畫草案經本會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

(2) 於金門縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

(3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

(四) 因本計畫部分變更案件涉及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，金門縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(五)變更內容綜理表部分：

號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	工甲 - 一	甲種工業區 (0.0352)	農 業 區 (0.0352)	宏玻陶瓷廠西南側現有國有財產局經營之土地位於現況水路，現況除部分佔用外，其他為雜荒地，故將公有土地併鄰近分區調整為農業區，以為妥適。		考量現況使用情形（水路及工廠使用）及國產署土地權益，建議除現況水路部分變更為農業區外，餘維持原計畫。
二	工甲 - 二	甲種工業區 (0.0084) 甲種工業區 (0.0007)	自然村專用區(0.0084) 風景區 (0.0007)	工甲-二現況為金門陶瓷廠使用中，西側部分零星國有財產局土地，透過機關協調會確認金門陶瓷廠已無使用需求，故予以併鄰近分區調整為自然村專用區及風景區。		建議照縣府核議意見辦理。
三	工甲 - 三、 工甲 - 四 及 部分 鄰近 土地	機 關 用 地 (8.0045) 甲種工業區 (2.5230) 機 關 用 地 (0.0377)	甲種工業區 (附)(8.0045) 保護區 (2.5230) 甲種工業區 (0.0377)	1.計畫區南側鄰近海濱，為維持優美風景，且權屬以公有土地為主，故調整為保護區。 2.該處機關用地為原西洪機場跑道，惟現況已荒廢，經洽軍方表示意見後，確認已無繼續維持機關之必要，故併鄰近分區調整為甲種工業區。 3.範圍線凹入之土地配合細部計畫道路納入工業區範圍。	細部計畫內容應同時配合調整。	本案建議依下列各點辦理： 1.查編號工甲三與工甲四變更理由不同，且位於不同區位，建議分為2處變更案。 2.工甲四部分，建議照縣府核議意見辦理。 3.工甲三部分，機關用地變更為工業區部分，應於細部計畫劃設不低於30%之公共設施用地，並以市地重

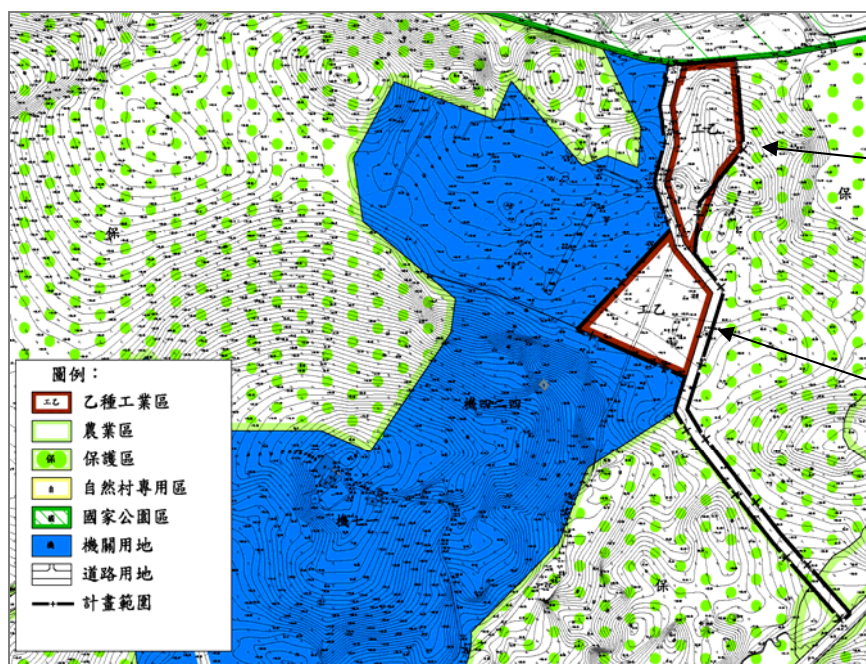
號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						劃辦理開發。 4.依初步建議意見(三)辦理。
四	工 甲 - 五	甲種工業區 (0.1048)	農業區 (0.1048)	工甲-五現況東側部分零星國有財產局土地尚未使用，其他私有土地多已使用，故將閒置之公有土地併鄰近分區調整為農業區。		本案無特殊變更理由及需要，建議維持原計畫。
五	工 乙 - 二 及 部 分 鄰 近 土 地	乙種工業區 (17.1262)	產業專用區 (一) (17.1262)	1.工乙-二位於金沙鎮，面積達 19.5445 公頃，自劃定為工業區迄今多年，僅 2 處申請建廠，為配合金沙產業發展之趨勢，為強化工業區之使用彈性，導入多元使用機能，予以變更為產業專用區。 2.本工業區內缺乏出入道路及其他公共設施，故建議另行擬定細部計畫，劃設出入道路等公共設施用地，以加速工業區之開發。	應另行擬定細部計畫，以為遵行。	據金門縣政府於本次會議補充資料說明略以：考量本工業區短期內暫無開發計畫，將納入辦理中「變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)案」中辦理，故本案建案維持原計畫，並請金門縣政府配合地方政策及產業發展特色，於下次通盤檢討中，再妥予整體考量。
		乙種工業區 (2.3319)	保 護 區 (2.3319)	1.工乙-二東側部分土地屬坡度較陡地區且地質堅硬之地區，不宜辦理開發，且其產權以公有土		
		農業區 (0.0073)	產業專用區 (一)(0.0073)			

號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		乙種工業區 (0.0865)	宗教專用區 (0.0865)	地居多，故予以變更為保護區，剔除於工業區範圍外。 2. 本工業區東側已有道路可供出入，故將部分位於工業區範圍外之現有道路納入變更範圍，以利細部計畫道路妥善合理規劃。 3. 現況為大士廟使用，為促使分區符合現況，故予以變更為宗教專用區。		
六	工乙-四(烈嶼)	乙種工業區 (0.1804) 乙種工業區 (4.7416) 農業區 (0.7221)	農業區 (0.1804) 產業專用區 (三)(4.7416) 道路用地 (0.7221)	1. 工乙-四位於烈嶼東北側，遇東北季風時，恐影響鄰近住宅聚落落塵，且鄉民反彈聲浪不斷，故予以調整為無污染之產業別。 2. 金門大橋完工後，將引入觀光客及商機，予以調整為產業專用區，導入多元複合之之機能，以帶動烈嶼鄉之發展。 3. 另烈嶼鄉民生基礎產業所需之工業區發展用地，則另覓合適地點變更。	1. 應另擬細部計畫。 2. 以提供金門在地特色產業之製造、展示、銷售為主。 3. 以低污染或無污染之產業為限，並容許汽修廠、食品工廠、賣場等之使用。	本案建議依下列各點辦理： 1. 除變更乙種工業區為農業區部分，照縣府核議意見通過外，其餘變更為產業專用區。 2. 請縣府另行擬定細部計畫，於擬定細部計畫時，應劃設不低於 30% 之公共設施用地，並以市地重劃方式辦理開發。 3. 依初步建議意見(三)辦理。
七	工乙-六	乙種工業區 (0.9927) 乙種工業區	文大用地 (0.9927) 保護區	1. 工乙-六位於金門大學東北側，未來公有土地將供金門大學辦擴校使用。		本案建議原則同意依縣府核議意見通過，惟變

號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		(0.0434)	(0.0434)	2.其他零星私有土地則併鄰近分區規劃，故予以變更為保護區。		更為文大用地部分，應於核定前取得教育部同意證明文件，納入計畫書敘明，否則維持原計畫。
八	烈嶼紅山靶場	機關用地 (1.2467) 保護區 (0.3563) 保護區 (0.3125) 機關用地 (0.1204) 農業區 (0.0346)	乙種工業區 (八)(1.6030) 道路用地 (0.4675)	1.工乙-四變更後，烈嶼鄉將無工業發展用地，然烈嶼鄉仍需要部分傳統產業空間，作為民生基礎工業發展空間，故利用閒置之紅山靶場變更為乙種工業區，供設置混凝土廠及土石堆置廠。 2.配合工業區之設置，劃設出入道路。	應另擬細部計畫。	本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1.考量地形、產權及菱湖水庫集水範圍，僅西南側範圍及道路同意變更，其餘維持原計畫。(詳附圖) 2.指定用途如作混凝土廠及土石堆置場恐影響後續使用，故建議予以刪除。
九	工乙-一(金城工業區)	乙種工業區 (1.9380)	產業專用區 (四) (1.9380)	金城工業區鄰近金城市區，現況已有部分商業使用，為促使土地使用更為彈性，以因應未來都市發展之需求，故變更為產業專用區。		據金門縣政府補充資料說明，考量本案周邊尚有區段徵收等整體開發計畫規劃中，故本案建議維持原計畫。

(六)逕向本部逾期陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
逕 1	金門烈嶼鄉公所	<p>一、鈞府前於 102 年 7 月日召開金門縣都市計畫委員會第 61 次會議(本所因故未能派員與會)，其中提會討論「變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)」之資料，計畫將本鄉烈嶼紅山靶場變為乙種工業區，藉以提供本鄉民生基礎產業所需之工業區發展用地，本所樂觀其成。</p> <p>二、經瞭解本次會議專案小組初步建議，考量軍方未來仍於紅山靶場實施射擊訓練，故僅將靶區東北側之部分區域劃設為乙種工業區。惟檢視其區域輪廓尚不夠完整、是否能滿足後續工業區之場地使用，敬請 鈞府能預作檢討規劃，以符實用。</p>	烈嶼鄉新增工業區敬請預作檢討規劃，以符實用。	併變更內容綜理表編號第八案辦理。



考量原計劃為保護區且坡度較陡，故建議維持原計畫。

建議變更為乙種工業區部分

附圖 變更案第八案決議內容示意圖

八、報告案件：

第 1 案：賴委員美蓉提出「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，其中捐贈回饋項目應以公共設施用地為原則乙案。

說 明：

一、本會 104 年 5 月 5 日第 850 次會議臨時動議案件第 1 案「賴委員美蓉提出都市計畫工業區檢討變更審議規範涉及捐獻代金之數額，係由直轄市、縣（市）政府主管機關委託三家以上專業估價者查估後予以計算之，建請配合修正各類都市計畫變更審議規範或處理原則案」決定：本案請內政部參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」涉及捐獻代金之數額，係由直轄市、縣（市）政府主管機關委託三家以上專業估價者查估後予以計算之規定，配合修正各類都市計畫變更審議規範或處理原則，以資妥適。

二、本會 104 年 5 月 19 日第 851 次會議確定第 850 次會議紀錄時，因賴委員美蓉提出臨時動議第 1 案之案名、說明與決定，非屬賴委員發言之本意，經委員會同意「本案請再修正相關文字，並經賴委員確定後再行提會報告」。

三、本案修正案名與說明如下，並經賴委員美蓉於 104 年 5 月 19 日下午確認完竣後，爰提會報告。

（一）依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第 4 點略以：申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意

開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。

- 1、應至少劃設變更都市計畫土地總面積 30%之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。
- 2、前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方政府同意得改以變更後第 1 次公告土地現值加 40%折算繳交代金。

(二) 基於本會審議都市計畫擬定或變更案件，如涉及捐贈回饋項目，均要求提供或捐贈公共設施用地為原則，故前開處理原則第 4 點有關無法捐贈公共設施用地經地方政府同意得改以繳交代金之規定，其捐贈回饋之處理方式有所不同。再者，如因特殊狀況以繳交代金為之，目前也已改為以市價折算而非公告土地現值加 40%。因此，建請研議修正前開處理原則。

決 定：洽悉，本案請內政部研議修正「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關捐贈回饋之原則。