

「金門縣金城鎮第一期區段徵收」成果報告

一、緣起：

為促進都市建設整體發展，提高土地利用價值，提昇居住環境，帶動地方繁榮，依土地徵收條例第4條第1項第3款暨都市計畫法第58條規定辦理區段徵收。

二、事業計畫概述：

本區內土地大部份原為農業用地，於85年依「擬定金門特定區計畫」將本區變更為住宅區，88年7月3日發布實施之「擬定金門特定區（金城地區）細部計畫書」



並附帶規定應採區段徵收開發；嗣本府於依規定辦理本細部計畫地區之開發作業時，發現部份地區存有樁位不符及都市計畫書、圖間相互競合等情形，經專案辦理通盤檢討後，爰依「變更金門特定區計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案」及「變更金城細部計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案」之規劃，辦理本區區段徵收。

三、徵收範圍、土地權屬及其面積：

依「變更金門特定區計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案」之規劃，其四至為：

東：以特定區計畫 1-5 號道路（細部計畫道路 I-3 號 30 米環島西路）中心線為界。

南：以特定區計畫 2-1 號道路（細部計畫道路 II-5 及 I-4 號 18 米民權路）中心線為界。

西：以細部計畫 V-22-6M 道路（含）為界。

北：以土地使用分區線向外八米即鳳尾溝南側新劃設之 8M 道路（細部計畫道路 II-2 號）為界。

上開範圍土地包含本縣金城鎮金城劃段一地號等 138 筆土地，面積 3.6981 公頃，其權屬分別為：

（一）私有土地面積：2.9963 公頃。

（二）公有土地面積：0.6314 公頃。包括：

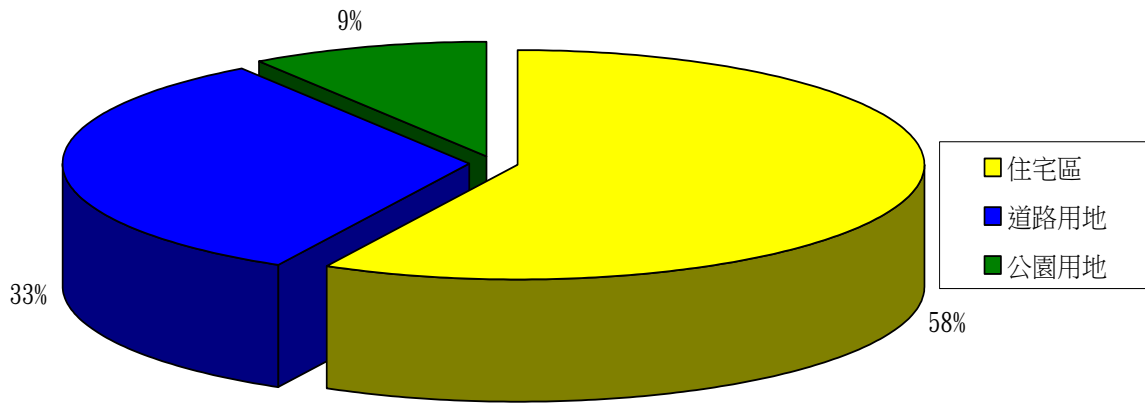
1. 國有土地：0.3508 公頃。

2. 縣有土地：0.2806 公頃（包含協議價購取得之部分）。

（三）未登記土地面積：0.0704 公頃。

本區依都市計畫規劃有住宅區 2.1319 公頃，公園用地 0.3480 公頃，道路用地 1.2182 公頃，其分配比率如下圖所示：

土地使用分區面積分配



四、辦理經過：

(一)召開區段徵收協議價購及說明會：

為推動本區區段徵收，加強土地所有權人對本區辦理區段徵收相關事項之了解，依土地徵收條例之規定於92年11月10日邀集土地所有權人辦理協議價購及召開區段徵收說明會，說明區段



徵收之相關事項，案經協議後，計有土地所有權人5人協議成立以價購方式辦理，面積0.123513公頃，其餘土地則依區

段徵收之規定辦理開發。



(二)研擬本區抵價地比例報核

有關本區土地所有權人領回抵價地比例，經考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度等因素，原擬定以百分之四十，並報奉內政部92年8月8日內授中辦地字第0920012620號函核准在案。嗣經爭取本區內原屬農地重劃區之農路應依土地徵收條例第43條但書規定辦理無償撥用，為提高土地

所有權人配合開發之意願並促使其共同完成本區之開發，經再將抵價地比例提高為百分之四十二·五，並報奉內政部於 93 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0930005729 號函核定。

(三) 計畫書撰擬及審核：

為依計畫辦理本區整體開發，促進都市之發展，經依土地徵收條例第 38 條第 1 項及土地徵收條例施行細則第 35 條之規定，擬具區段徵收計畫書於 93 年 5 月 25 日報請內政部准予辦理區段徵收，並奉內政部 93 年 6 月 21 日內授中辦地字 0930724849 號函核准在案。

(四) 公告、通知及異議處理：

本案經內政部核准後即以 93 年 6 月 25 日府地權字第 09300275011 號公告(公告期間為 93 年 6 月 30 日至 93 年 7 月 30 日，計三十天)並通知區內土地所有權人受理其抵價地之申請。

本案徵收公告期間提出異議者共二案，主要為建築改良物漏估及土地徵收補償價額提出異議；有關地上物漏估部分，本府接受異議後即由權責單位會同辦理查估，並於公告後依限辦理補償費發放事宜。至土地所有權人為徵收補償價額提出之異議，經本府就該徵收補償標準訂定之依據及計算方式答覆後其仍不服，向內政部提起訴願，案經審議後認該訴願無理由駁回之，惟其仍不服訴願決定，94 年 3 月 4 日逕向台北高等行政法院提起行政訴訟，經該院審判認訴訟無理由，94 年 12 月 30 日駁回告訴，該土地所有權人旋即向最高行政法院提起上訴，經該院審理後，亦認上訴無理由，96 年 7 月 19 日判決駁回告訴，全案審結。

(五) 各項補償費發放情形：

1. 土地補償費發放：

93年6月25日本區公告實施區段徵收，公告期間自93年6月30日至93年7月30日止，並通知土地所有權人93年8月9日於本縣地政局發放補償費，惟部份土地所有權人逾限仍未領取，本縣地政局旋即於93年9月14日將其補償費存入土地徵收補償費保管專戶，其中有土地所有權人其土地於徵收前業經福建金門地方法院查封，經依該院通知將該補償費解繳以供實施分配；另有一土地所有權人原依程序申領抵價地，惟經多次通知仍未完成補正，其應領土地補償費亦存入上開專戶保管。

2. 地上物補償費發放：

建築改良物部份本府分別於93年6月25日及93年8月16日公告徵收(公告期間分別為93年6月30至93年7月30日及93年8月18至93年9月17日)，並分別通知建築改良物所有權人於同年8月10日及9月24在本縣地政局發放補償費，惟因該所有權人領取補償費時未檢具相關證明文件，經多次通知仍未補正，本縣地政局即於93年12月16日將其補償費存入土地徵收補償費保管專戶，95年8月25日該建築改良物所有權人方備足相關文件領回徵收補償費。

另墳墓遷移補償部份亦分別於93年7月9日及93年12月21日公告(公告期間分別為93年7月12日至93年8月11日及93年12月27日至94年1月26日)，並通知墓主於遷葬後檢具相關證明文件至本縣地政局領取補償費完竣。

(六) 抵價地申請、核定及分配：

本案於區段徵收公告期間（93 年 6 月 30 日至 93 年 7 月 30 日）受理土地所有權人之申請，該期間內計有 47 位土地所有權人提出申請，部份因欠缺繼承等相關證明文件需辦理補正，經本府依規定通知補正並按程序審查完竣後核定 46 人准予發給抵價地。

本案於抵價地分配前曾與原土地所有權人協調分配方式，大多傾向按原土地位置分配，故本府採先受理原土地所有權人登記街廓，再按該街廓登記人數多寡以抽籤方式辦



理土地分配。案經本縣地價評議委員會評定區段徵收後地價及擬定抵價地分配作業要點後，本府即召開說明會詳細說明權利價值計算公式與分配面積換算、各街廓分配方向原則、調整分配方式、差額補退或繳款規定等且與原土地所有權人相互溝通說明；嗣經通知原土地所有權人辦理合併分配及登記街廓後，分別於 95 年 7 月 13 日、8 月 10 日及 8 月 17 日辦理三次抽籤分配作業，並依原土地所有權人之權利價值分配完竣，部分土地所有權人因調整分配而有 2 人須補退、5

人須補繳差額地價，並已退補完竣；該分配結果於 95 年 9 月 4 日公告(95 年 9 月 5 日至 95 年 10 月 5 日止，計三十日)，於公告期間並無土地所有權人提出異議，本府即於 95 年 11 月 9 日囑託登記機關辦理登記完畢。

(七) 拆遷戶安置計畫執行情形：

本區段徵收範圍內並無拆遷安置情形。

(八) 管理機關領回土地分配情形：

本區範圍內公有土地分屬國有及縣有，國有土地部份為金城劃段 5-1 地號等 16 筆土地，面積為 0.350766 公頃，經與管理機關財政部國有財產局協調並於 92 年 9 月 5 日實地會勘後，該局分別以 93 年 2 月 5 日台財產局北金字第 0930000326 號函及 93 年 5 月 10 日台財產局接字第 0930012172 號函同意以無償方式撥用金城劃段 5-4 地號等 13 筆土地，另城段 900 地號等三筆土地以作價方式供本案辦理開發。

縣有土地部份為金城劃段 8 地號等 6 筆土地，面積為 0.153287 公頃，經本府同意以無償方式撥用寧湖一劃段 262-3 等 5 筆土地，另金城劃段 8 地號乙筆土地以領回方式供本區實施整體開發，並於區段徵收後領回祥豐段 13 地號土地，面積 0.042501 公頃。

(九) 工程施工：

本案區段徵收工程本府依行政程序法第 19 條規定委託內政部土地重劃工程局辦理規劃、設計、發包、監造，於 94 年 2 月 25 日由承包廠商岩輝營造有限公司申報開工，工期 360 日，原預定於 95 年 2 月 19 日完工，惟因天候因素影

響及二次設計變更，至實際完工日期為 95 年 4 月 7 日，實際工期 407 日。

本工程完工後分別於 95 年 5 月 22 至 25 日辦理初驗，95 年 6 月 27 至 29 日辦理複驗，95 年 7 月 18 至 20 日辦理正式驗收，95 年 7 月 27 至 28 正式驗收複驗，驗收結果均與合約規定相符，驗收合格，並於 95 年 8 月 9 日由本府接管各項公共設施。



(十) 地籍整理及交地：

1. 本區於區段徵收後為使工程施工位置真確符合都市計畫規劃並避免本區範圍外部份地段於徵收後殘餘零星土地不利地籍管理，爰辦理都市計畫樁位檢測、工程街廓樁位檢測、抵價地分配成果地籍測量、實地釘樁及段界調整等相關作業。
2. 都市計畫樁位檢測：本案於 94 年 8 月 2 日及 94 年 8 月 17 日由本縣地政局會同承包廠商及監造單位辦理都市計畫樁位及邊界樁位檢測，確認本案施工範圍邊界無誤。

3. 工程街廓位置檢測：本區於部份街廓道路側溝完成後即由本縣地政局於 94 年 11 月 9 日依都市計畫劃設之街廓辦理圓弧截角檢測，並將檢測成果送請監造單位要求承包廠商改善。



4. 抵價地分配成果測量：本區於抵價地分配完竣後，即由本縣地政局分別於 95 年 10 月 3 日及 95 年 10 月 11~16 日依分配成果辦理實地放樣、



釘樁及確定測量作業，以為後續土地點交、抵價地分配成果囑託登記及差額地價找補之依據。

5. 段界調整：為避免本區範圍外原金城劃段 1-5 地號等 5 筆殘餘零星土地不適宜地籍管理，經報奉內政部 95 年 3 月 27 日台內地字第 0950051528 號函備查本案段界調整，並俟抵價地分配成果確定測量後即由本縣地政局辦理地籍圖訂正及土地標示變更登記等相關作業，95 年 10 月 5 日登記完畢。

6. 抵價地點交作業：本區抵價地分配成果經囑託登記完竣後，本府以 95 年 11 月 16 日府地權字第 0950052204 號函

通知土地所有權人辦理土地點交及權利書狀領取作業(95年11月23日分梯次辦理)。

(十一) 土地之處分：

依土地徵收條例之規定，區段徵收後之土地由土地所有權人依規定領回抵價地，剩餘土地依規定辦理標、讓售，故本區於土地所有權人依其選擇區位領回土地後，再以剩餘土地辦理標售，因其為剩餘之土地，故其區位分散，面積大小不一，於標售之時，為免土地因細分以致過於細碎，不利於整體開發建設，同時也為避免因土地面積過大，一般民眾參與不易，幾經研討後，乃採宗地以 500m² 為原則辦理標售，以兼顧各方之需求；經於 95 年 12 月 27 日及 96 年 4 月 18 日辦理二次公開標售，市場反應熱絡，全部土地已完成標售。



清點標封



審查標封



民眾參與情形



公布得標者

五、效益評估：

本區辦理完成後，其效益略述如下：

(一)引導都市發展，提供都市發展所需用地，避免零星開發造成投資浪費及市容景觀之破壞，紓解舊市區擁擠現象。

(二)本區原為農業用地，經規劃開發完成後，提供可建築土地，

除供土地所有權人領回抵價地外，配餘土地，除以其收入抵付開發成本，盈餘部份則撥入平均地權基金，土地所有權人亦因本區開發完成後，同享地價上漲之利益。



(三)無償取得區內公設用地，節省政府公共設施興闢費用支出，解決公設用地取得不易問題，並減輕政府財政支出負擔。

(四)提昇社區公共設施品質：本區開發完成後區內道路、雨(污)水等排水設

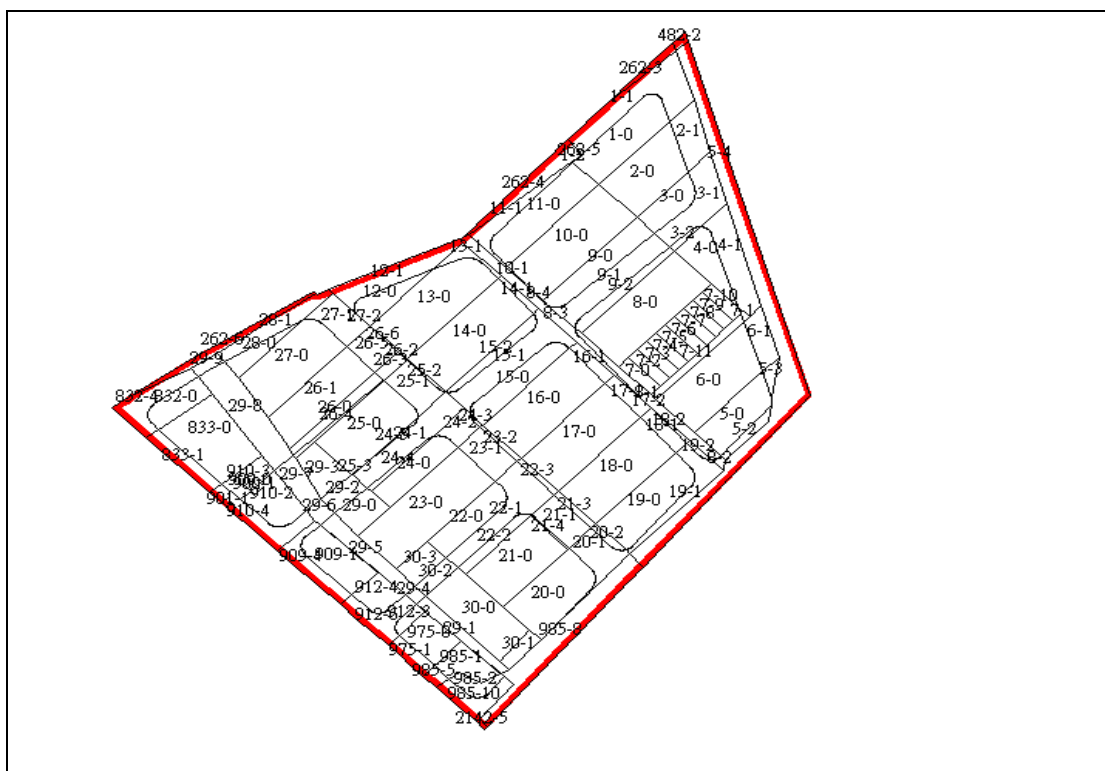


施及電信、電力管線地下化，使本區公共設施完備並避免重複投資之浪費、提昇社區民眾生活品質。

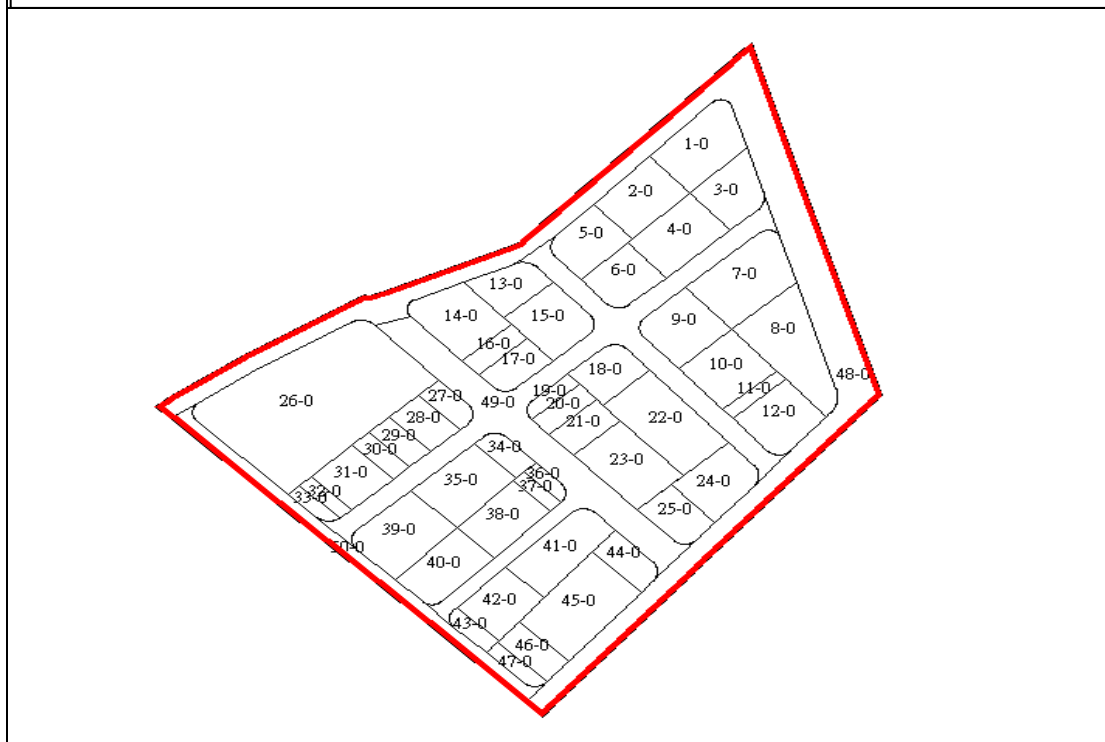
(五)本區開發完成後，效益顯現，地主、政府、社會均同蒙其利，
為後續其他地區之開發，具有指標之意義。

六、徵收前後地籍圖、開發前後及現況照片(如附件一、二)。

附件一：金門縣金城鎮第一期區段徵收前後地籍圖



金門縣金城鎮第一期區段徵收前地籍圖



金門縣金城鎮第一期區段徵收後地籍圖

附件二：金門縣金城鎮第一期區段徵收開發前、後及現況照片

開發前



開發後



目前現況

