

金門縣金城鎮第一期 區段徵收成果報告

～實施區段徵收，邁向康莊大道～



金門縣政府
中華民國 97 年 1 月

目 錄

一、緣起	2
二、事業計畫概述	2
三、徵收範圍、土地權屬及其面積	2
四、辦理經過	4
五、財務收支情形	12
六、效益評估	12
七、檢討及結論	14
八、資料來源	17
九、徵收前後地籍圖、徵收前後土地使用現況及工程施工照片	17
附件一：金門縣金城鎮第一期區段徵收前後地籍圖	18
附件二：金門縣金城鎮第一期區段徵收施工前、中、後照片	19

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。

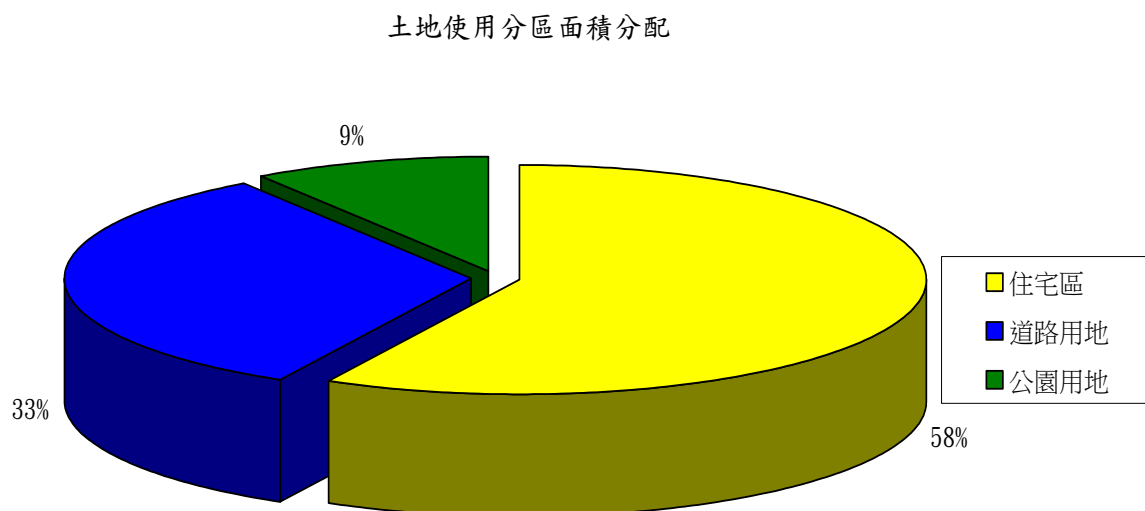
（二）公有土地面積：0.6314 公頃。包括：

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：



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。



五、財務收支情形：

(一) 開發總支出：134,478,423 元。

1. 開發總費用：134,408,685 元。

(1) 區段徵收土地之現金補償地價：47,930,936 元。

(2) 一併徵收土地之現金補償地價：2,088,264 元。

(3) 區段徵收建築改良物補償費：493,872 元。

(4) 墳墓遷葬補償費：407,880 元。

(5) 與土地所有權人協議價購地價款：6,607,007 元。

(6) 一併價購地價款：56,392 元。

(7) 公有土地以作價方式提供使用之地價款：163,170 元。

(8) 公共設施費用：65,514,550 元。

(9) 土地整理費用：11,146,614 元。

2. 應付差額地價：69,738 元。

(二) 開發總收入：412,217,549 元。

1. 出售剩餘可供建築土地之標售價款：406,230,144 元。

2. 應收差額地價：652,405 元。

3. 其他收入價款(沒收押標金)：5,335,000 元。

六、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)本區區段徵收前平均公告土地現值為每平方公尺 3,850 元，開發後剩餘可建築土地標售均價每平方公尺 34,000 元，徵收前後地價增值顯著，因整體開發之效益，為土地所有權人創造土地利用之經濟利益。

(三)本區原為農業用地，經規劃開發完成後，提供可建築土地面積 2.131946 公頃，除供土地所有權人領回 0.927105 公頃抵價地外，配餘土地 1.204841 公頃公開標售，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。



(四)無償取得區內公設用地 1.566169 公頃，節省政府公共設施興闢費用支出 1 億 3 仟餘萬元，解決公設用地取得不易問題，並減輕政府財政支出負擔。



(五)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。

(六)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。

七、檢討及結論：

區段徵收係執行都市計畫地區土地開發方式之一種，必需依照都市計畫規劃之內容辦理開發，都市計畫為上位之指導計畫，區段徵收為執行計畫，期藉整體開發方式以實現都市計畫所欲達成之目標。本縣辦理區段徵收，本區不僅為本縣首次，亦為離島各縣首次以區段徵收辦理開發之地區，惟因首次，民眾少有機會，自徵收說明會起，民眾或因誤解，或因個人利益之考量，有所陳請；嗣經開發後，相關公共設施施設完成，各筆土地直接臨路，出入方便使用直接，改變地區以往土地各自使用之方式，以整體開發創造土地價值之效益逐漸顯現，已普遍為大眾所肯定。為地區將來之發展，未來陸續仍有部分地區之區段徵收需繼續推動，依本縣首區辦理之經驗，謹提下列意見，為以後相關業務之推動之參考：

(一)都市計畫與區段徵收本應互為一體，惟長久以來，因各有專業領域，作業單位不同，致二者不能互相配合，乃為多年所存在之事實，本縣都市計畫於擬定及檢討變更過程，仍不能泯除此一現象，致都市計畫規劃之時，仍係著重於其本身任務之完成，對於後續辦理區段徵收實際執行可能面對之問題，僅列為次要，造成區段徵收執行之困擾，如區段徵收已進行土地分配，再辦理都市設計；都市計畫街廓之劃設，未能考量未來土地分配時可能造成之深度或畸零；新訂都市計畫開發之地區未能即時限制建照之核發及相關土地改良物之建築以減少開發財務之負擔等問題……，如都市計畫於規劃之時未能考量將來執行之可行性，皆將影響將來計畫之執行。

(二)都市計畫及都市設計內容，應與民眾加強溝通

都市計畫及都市設計，為辦理區段徵收之指導原則，都市設計所展現的都市整體景觀，代表了都市建設的成果。由於都市計畫及都市設計辦理階段所召開之公開展覽或說明會，常為一般社會大眾忽略，致其規劃之土地開發範圍、土地利用如建蔽率、容積率、法定空地的留設、是否退縮建築、圍牆設置的限制、空地綠化之比例、建築物樓層限制……等問題，往往在已進入土地開發階段，始被民眾提出質疑，造成開發單位之困擾，而都市計畫及都市設計單位反無法得知其規劃理念能否真正符合民情及地方需求，形成陳義過高之現象，為求與民眾凝聚開發共識，政府應於土地開發前落實宣導都市計畫及都市設計內容。

(三)成立本縣區段徵收委員會

本縣於辦理首區區段徵收區之相關過程，如與都市計畫單位之協調、土地及建築改良物查估、公有地處理、土地分配原則訂定、工程施作完成後接管養護權責等……，因各單位之配合態度，遭遇相當大之困境及決策壓力，為爾後相關計畫之順利推動，允宜成立本縣區段徵收委員會，以協調推動各相關單位辦理區段徵收各項業務及決策。

(四)為應人力之不足，相關作業委外辦理

本縣辦理區段徵收，相關員額未能隨業務之增加而擴充，揆諸台灣省各縣市政府，大多有專責單位辦理相關土地開發之工作，本縣承辦單位除辦理各項業務外，仍需擔負區段徵收龐雜之業務，長久如此對於各項相關業務之推動及改進，將受影響，尤以後續各地區之開發規模，將更甚前者，

為應將來業務之發展，應有成立專責單位之必要，就短期言，部分相關作業應朝委外辦理之方向進行。

(五)土地資源有限，土地開發應切合實際需要

土地一旦變更使用，短期將難再回復，本縣四面環海，土地資源有限，相關地區之開發，除應切合實際之需要，亦應選擇適當地點實施開發；是以都市計畫應衡酌區段徵收開發地區之適當性，並應採企業化經營理念，對於土地的自然資源、區位及鄰近地區發展情形詳予評估開發之必要性及可行性，且考量原有地形的特性，規劃各種適當的使用分區，配合建設需要留設必要之公共設施用地以強化開發之目的，創造特殊景觀，形塑地方之特色。

(六)儲備公共工程專業人員，俾利整體開發

公共工程作業為區段徵收整體開發中之一環節，該作業自測量、規劃、設計、施工、監造等行為係以土木工程為基礎，一般地政人員較難予深入解析，因此有關工程部份仍應借重土木工程相關人員之技術來配合完成開發作業，又工程設計、施工雖僅為開發案過程之一小單元，但對於區段徵收之開發成功與否，具有舉足輕重之關鍵角色。本縣金城鎮第一期區段徵收工程係以行政委託方式由內政部土地重劃工程處(改制前為內政部土地重劃工程局)代為辦理工程相關作業，惟面臨目前政府組織結構調整，未來能否續予協助仍不確定；又該局主要係協助臺省各縣市辦理工程相關作業，其慣用臺省標準辦理工程規劃設計，對地區相關設施設計特有規範並不甚瞭解，致工程完工後尚需加裝設備以控制路燈之照明，且裝設之相關設備如庭園燈具、灑水噴頭、排水清掃孔蓋……等，於地區亦屬少見，若有耗損將造成汰換之困

擾；另本府工務單位並未有整體開發工程之經驗，其能否配合地政單位之工期進度掌控亦有待商榷，故本府勢須及早儲備辦理區段徵收公共工程專業人員並累積相關施作經驗，俾利後續區段徵收整體開發。

(七)加強自我學習，並借重他縣市之經驗，作為業務之參考

本案為本縣首期辦理之區段徵收，雖已順利完成，惟承辦單位及同仁均面臨新業務挑戰及頗大壓力，加以區段徵收尚涉及都市計畫、地政、公共工程等不同領域之專業，人才之培養非短蹴可即，未來除應多利用各種管道及相關研討會議充實人員本身學養，激發創新思考之能力，並多觀摩學習臺省各縣市辦理區段徵收之歷程及開發經驗互相交流，學習其創新及獨到之處，以利後續各期之整體開發工作。

八、資料來源：

(一)「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」計畫書。

(二)金門縣金城鎮第一期區段徵收計畫書。

(三)金門縣金城鎮第一期區段徵收財務結算收支明細表。

九、檢附徵收前後地籍圖、徵收前後土地使用現況及工程施工照片(如附件)。

金門縣金城鎮第一期區段徵收前地籍圖

附件二：金門縣金城鎮第一期區段徵收施工前、中、後照片

施工前	施工中	完工照
		
		
		

施工前	施工中	完工照
		
		
		