

金門縣政府
金門縣金城鎮第三期區段徵收開發案土地及土地改良物
協議價購會議紀錄

一、開會時間：

(一)111年5月14日(星期六)上午9時00分、中午12時40分、下午3時10分(第一、二、三場次)

(二)111年5月15日(星期日)上午9時00分、中午12時40分、下午3時10分(第四、五、六場次)

二、開會地點：金門縣金城鎮公所7樓展演廳(金門縣金城鎮民生路2號)。

三、主持人：葉參議媚媚

記錄：許宏銳

四、出席單位及人員：詳如簽到簿(略)

五、說明事項：

金門縣政府(以下簡稱本府)為紓解金城地區現況都市飽和之發展壓力及保存舊市區文化資產，並因應金門地區產業與觀光成長提供發展用地，擬辦理金門縣金城鎮第三期區段徵收。依土地徵收條例第11條，於申請徵收前，應先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物，詳細之區段徵收範圍圖已張貼會場，相關價購說明資料業以111年4月22日府地權字第1110030738號開會通知單寄送予各位，如所有權人願意以其他方式提供建設所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠予您協議。感謝鄉親能於百忙中抽空參加本次會議，本次協議價購將先說明協議價購流程及相關規定，如鄉親對於簡報或協議內容有任何意見或疑問時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。

另本次協議價購土地係以本府委託不動產估價師查定之區內各私有土地111年市價，並以每平方公尺加計600元作為協議價購價格，

建築改良物、農作改良物、畜產遷移補償、水井遷移補償、水利灌溉設施(水池)遷移補償、營業損失及設備遷移費等土地改良物，則以查定之補償總價款，並加計 5% 作為協議價購價格。現場工作人員將以一對一洽談方式進行協議價購作業，如經協議成立，先簽立協議價購同意書，本府將再通知相關簽約事宜，另有關價金撥付、產權移轉及點交等作業，待本案區段徵收計畫書經內政部核定通過後接續辦理。

如所有權人願意以協議方式提供本案所需土地或土地改良物，請於協議價購會議現場參與協議，或於 111 年 7 月 10 日前將協議價購同意書送交本縣地政局地權科。如所有權人拒絕參與協議或經協議未能成立，基於建設需要將依土地徵收條例規定申請區段徵收，辦理區段徵收之相關補償規定及處理程序，除協議價購說明資料中有說明外，本府後續也將另外召開區段徵收公聽會說明。如所有權人對協議價購及區段徵收有任何意見時，歡迎於會中提出或得於 111 年 7 月 10 日前，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

六、所有權人意見陳述及回覆：

(一)民國 111 年 5 月 14 日(第一場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>王 O 鈞先生： 本人土地上有墳墓，未來是否有遷葬補償費及該如何處理？</p>	<p>1. 墓主遷葬墳墓，本府會依「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準表」規定，按墳墓面積大小、檢骨入罈數量、外部結構等核算發給遷葬費用。另因本案係為公共利益所需而辦理區段徵收開發，致有起掘遷葬之必要，爰本府將加發遷葬補償費 50%。</p> <p>2. 關於墳墓遷葬，後續本府將依「殯葬管</p>

		<p>理條例」規定，辦理計畫區內墳墓遷葬公告（三個月），屬有主墳者，墓主得自行洽本縣殯葬管理所申請許可，於辦理起掘火化後安奉於納骨堂。若墳墓一直無人認領及自行辦理遷葬，將被視為無主墓，由本府納入區段徵收開發工程施作時，委外代為辦理起掘火化安奉於縣立納骨堂。</p>
2	<p>徐○坤先生：</p> <p>1. 抵價地比例是否已定案？可否再提高？</p> <p>2. 土地未來如何分配？建議可以把開發區內劃分為9個區塊，儘量讓地主取得原有地段之土地。</p>	<p>1. 本案抵價地比例經111年3月16日內政部土地徵收審議小組第238次會議討論後，內政部已於111年3月28日台內地字第1110261885號函核准抵價地總面積為徵收總面積比例44%（即抵價地比例為44%）。爰本府接續辦理本次協議價購會並說明抵價地比例，供土地所有權人權衡選擇參與區段徵收開發，領回開發後可建築土地，或同意協議價購，將土地出售予本府參考。</p> <p>2. 抵價地比例之訂定，依區段徵收實施辦法第16條規定，需考量地區特性、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及實際發展狀況等因素訂定，並先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過後，報請內政部（土地徵收審議小組）審議。本案抵價地比例，本府前於二次興辦事業計畫公聽會，說明應不會少於金城鎮第一期區段徵收之42.5%並將檢討再提高比例之可行性，頃經提高為44%。</p> <p>3. 關於抵價地分配，後續本府於區段徵收開發工程接近完工，可清楚看到各工區風貌時，將訂定分配作業要點並召開說明會，詳細說明配地作業，以利地主參</p>

		<p>與配地。按本案情形，預估區內將劃設超過 30 個之分配街廓（區塊）供地主選配。</p> <p>4. 抵價地分配之區位，是地主自己選擇，而非政府幫地主決定。按區段徵收實施辦法第 28 條規定，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，爰本府無法強制規定，原地主得優先選配原位置，惟考量有地主表達希望原位置配回抵價地，日後本府將採「由地主先登記分配街廓後，再抽籤選配土地」之配地方式，其將導入協調機制，由地主先登記想分配之街廓，而後再由地主自行協調分配，如若地主達成共識且分配面積符合建築等相關規定，本府樂意按其共識結果辦理分配，以提高地主原位置配回土地之機會。惟原位置分配是否對地主較有利，每個人情形不同，屆時於配地時，可再依自己最有利的情況來考量。</p>
--	--	--

(二)民國 111 年 5 月 14 日(第二場次)：無

(三)民國 111 年 5 月 14 日(第三場次)：無

(四)民國 111 年 5 月 15 日(第四場次)：無

(五)民國 111 年 5 月 15 日(第五場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>王 O 漢先生：</p> <p>1. 今天召開的協議價購會議，來參加的人數非常少，應該沒有超過 1/2，是否符合法定程序？</p>	<p>1. 本次協議價購會，考量新冠肺炎疫情，特採多場次辦理（2 天 6 場次），管控每場次通知參與人數，降低人員聚集染疫風險，又因部分所有權人於會前已有來電詢問相關問題，對於協議價購內容已有瞭解，且因提供網路直播會場情形及</p>

	<p>2. 抵價地比例 44% 不高，政府應替鄉親爭取最大利益。</p> <p>3. 今年物價指數高漲，協議價購土地市價是否有調整空間？</p>	<p>可預約視訊洽談等，爰皆會影響地主實際到場參與人數。協議價購重視一對一個別協議洽談，沒有協議價購會出席人數應達一定比例始有效之規定。</p> <p>2. 本府辦理區段徵收係為提供都市發展用地，營造優質基礎設施發展環境，本案抵價地比例，依區段徵收實施辦法第 16 條規定，就地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素加以評估，並經內政部 111 年 3 月 28 日台內地字第 1110261885 號函核准抵價地比例為 44%。其他開發案或有抵價地比例較高之情形，但連帶可能降低開發區內之公共設施服務水準，降低整體環境品質，影響地主領回開發後可建地之土地價值。</p> <p>3. 抵價地係以開發後可建築土地，折算抵付土地所有權人應領地價補償費的土地。本案抵價地比例 44%，應足以抵付徵收補償地價，且土地所有權人參與區段徵收領回抵價地，可享有土地利用價值提高、公共設施完善、生活品質提昇等多重開發利益。</p> <p>4. 物價指數已納入查估市價之價格形成因素分析考量。協議價購以協議當期市場，即符合市場正常交易之價格進行協議。本案委請不動產估價師依「不動產估價技術規則」查估土地市價，為求慎重周延，並另邀請兩位不動產估價師協助審查，又對查估之土地市價，本府於每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格，其價格尚屬符合行情，且同意協議價購享有免土地增值稅、所得稅等優惠。</p>
--	--	---

(六)民國 111 年 5 月 15 日(第六場次)：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>張 O 德先生：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本人在開發區內土地已興建有保存登記之合法建築物，以目前之抵價地比例(44%)，若 1000m²，未來開發後只能領回 440m²，覺得非常不合理。2. 針對區內合法建築物應能更優惠，如果配合政府拆遷安置，目前所估拆遷補償費，在扣除繳納差額地價後，根本無法蓋回一棟房子。	<ol style="list-style-type: none">1. 本案抵價地比例 44%，並不是說每位土地所有權人領回抵價地之面積皆為原土地面積之 44%。土地所有權人實際領回抵價地面積，須按他應領地價補償費金額及領回抵價地位置之地價計算，計算結果每位土地所有權人實際領回抵價地面積，可能高於他被徵收土地面積之 44%，也可能低於他被徵收土地面積之 44%，並不是每一位都剛好是 44%。例如選擇領回商業區土地，會低於 44%，而選擇領回住宅區土地，原則會高於 44%。另土地徵收補償地價較高者，可領回之土地面積亦較大，通常情形已合法建築使用之基地之地價會較高。2. 對於建築物拆遷之補償救濟費用，本府已依「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」辦理查估，並載明於本次會議前寄送予各建築物所有權人之歸戶清冊。按前述拆遷補償自治條例第 8 條規定，建築物拆遷補償價格係依建築物構造、面積及內部裝修材質等內容以每一評點 14.4 元為基準辦理核算，再依建築合法性與否核算拆遷救濟金及自動拆遷獎勵金，前述評點基準（14.4 元）已較優於他縣市，且補償費係按重建計算，不計算折舊。
2	<p>盧 O 良先生：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 合法建築物若配合政府拆遷，應該要能原位置安置。	<ol style="list-style-type: none">1. 為維護居住權益，對開發範圍內被全部拆除之合法建築物，將規劃「優先選配安置街廓土地」，其安置土地位置，得

	<p>2. 拆遷補償費若太少，就不配合政府拆遷，我要原位置保留。</p>	<p>選擇於現有合法建物「原位置或就近位置」，或選擇於鄰近富康一村之住宅區土地，配回安置土地。</p> <p>2. 本縣對於建築物之拆遷補償救濟費用，其評點核算基準（每點 14.4 元）已較優於他縣市，且補償費係按重建計算，不計算折舊。區段徵收範圍內之建物，以拆遷補償為原則，原位置保留為例外。既成合法建築物，如不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫，並向本府提出申請，經核准者得原位置保留建物。基於提供多元選擇，後續本府將於本案公告區段徵收前訂定合法建物原位置保留分配審查作業要點，並於區段徵收公告期間，受理申請保留。</p>
--	--------------------------------------	---

七、會議結論：

- (一)感謝各位所有權人撥冗出席本次協議價購會議，經向各所有權人說明協議價購作業內容，本次會議未到場或會後願意參與協議價購之所有權人，請於 111 年 7 月 10 日前向本縣地政局地權科提出，本府並將接續通知辦理協議價購簽約事宜，逾期未提出者視同未達成協議價購，如拒絕參加協議價購或經協議未成立，為利本案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，本府預計 111 年 7 月召開區段徵收公聽會，說明相關補償規定及處理程序。
- (二)各位土所有權人如對本府此次辦理協議價購有意見陳述時，請於 111 年 7 月 10 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述意見之機會。
- (三)本府已建置本開發案專屬網站，供民眾瀏覽相關資訊，並提供協議價購相關資料之下載。(本案網址: <https://lems.chuanhwa.com.tw/10603W/>)

八、其他宣導事項：

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

(二)承辦單位聯絡資訊：

金門縣地政局地權科

1. 聯絡電話: 082-326663 分機 63263 徐小姐 或分機 63265 許先生

2. 聯絡地址: 金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號

九、散會時間：

(一)111 年 5 月 14 日(星期六) 上午 11 時 20 分、下午 3 時 00 分、下午 5 時 30 分(第一、二、三場次)

(二)111 年 5 月 15 日(星期日) 上午 11 時 20 分、下午 3 時 00 分、下午 5 時 30 分(第四、五、六場次)

(以下空白)