

內政部區域計畫委員會第 283 次會議紀錄

時 間：99 年 12 月 9 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：江主任委員宜樺

簡委員太郎 代

(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員不能出席會議時，由副主任委員代理主持)

記錄：龍非池、林漢彬、廖文弘

高聿荼、劉皓寧

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 282 次會議紀錄

決議：第 282 次會議紀錄確認。

貳、討論事項：

第 1 案：討論「嘉義縣馬稠後工業區後期開發細部計畫書」案同意展延申請期限案

決議：

關於「嘉義縣馬稠後工業區後期開發細部計畫書」得否依非都市土地開發審議作業規範工業區開發計畫專編第 2 點第 2 項但書規定由區域計畫委員會同意延長提出期限部分，既經作業單位簽報核示該點規定之期限屬於「保留廢止權」，爰本部 88 年 12 月 31 日同意馬稠後工業區開發計畫既未經廢止，依行政程序法第 110 條規定該處分效力繼續存在，應仍得有上開但書規定之適用，另經嘉義縣政府補充說明該縣為國內人口外移最嚴重地區，馬稠後工業區之開發有助增加該縣當地之就業機會、改善人口外移問題，可帶動該縣產業轉型與經濟發展，且就目前招商調查結果顯示已有許多廠商表達投資設廠意願等…理由，基於地方發展決心與積極招商之努力，本委員會同意嘉義縣馬稠後工業區後期開發細部計畫自本次會議召開日後二年內提出申請。

**第 2 案：審議「新訂員林（萬年、新崙雅地區）都市計畫」案
決議：**

員林鎮公所自 94 年 12 月申請本新訂都市計畫案，惟於本部區委會歷次專案小組審議過程中，申請單位已做數次調整與補充，但支持本案成立的理由仍然不足，包括 1.產業需求不明確；2.依區域計畫城鄉發展優先順序，檢討本案擬訂時程之指導；3.區位未與原都市計畫連結，無法產生都市機能互補作用；4.現階段農地利用政策宜審慎評估等等，故本案不同意申請新訂都市計畫。

**第 3 案：審議「龍潭科技工業園區解除工業區編定並變更土地使用分區-辦理非都市土地變更為資源型土地使用分區」案
決議：**

- 一、本案係申請人（桃園縣政府）依促進產業升級條例相關規定辦理工業區廢止編定，因涉及非都市土地使用分區變更，爰由設施型土地使用分區（工業區）檢討變更為資源型土地使用分區（山坡地保育區及一般農業區），案經會議列席陳情人葉秀梅君、范雲讚君、順鈺興有限公司（441-1 等地號土地所有權人）及邱增標君（418 地號土地所有權人）等說明其與達裕公司之糾紛及異議，惟經濟部工業局補充說明本案工業區廢止編定之辦理確實符合其主管工業區廢止編定程序規定（包括土地所有權人陳述意見等），並經該局說明本案面積僅 4.8039 公頃未達工業區 5 公頃最小面積門檻，且本案土地零星分布無法單獨成為工業區。以上經委員會討論通過，請申請人辦理後續使用分區及使用地變更程序。
- 二、另有關本案申請書所載土地相關資料，例如地段、地號及面積等等，請桃園縣政府再確實依行政程序審查專案小組第 2 次會議結論負責檢核確認。
- 三、以上意見請申請人於 3 個月內依作業須知製作圖、清冊等文件送

本部營建署，經查核無誤後，核發本部核備函。

第 4 案：審議臺中縣政府報請所轄「和平鄉博愛段 1085 地號等 66 筆土地第 1 次劃定土地使用分區及編定使用地（劃定為山坡地保育區，編定為農牧用地、林業用地及交通用地）」核備案決議：

- 一、本案目前辦理使用地編定之依據，係由行政院農業委員會水土保持局於民國 79 年所辦理之山坡地查定結果，與現今之時空背景差異甚大，故請土地管理機關行政院原住民族委員會向行政院農業委員會水土保持局提出重新辦理查定之申請後，重新辦理查定作業。
- 二、另有關配合查定結果辦理使用地編定部分之規定，請本部配合變更區域計畫第一次通盤檢討加強土地使用管制政策，檢討製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知。
- 三、本案退回台中縣政府，俟上述二項工作完成後再議。

參、臨時動議：無。

肆、散會（上午 12 時 00 分）

【附錄】

討論案第 3 案-審議「龍潭科技工業園區解除工業區編定並變更土地使用分區-辦理非都市土地變更為資源型土地使用分區」案發言要點

一、陳情人 1：

- (一) 本人與順裕興公司老闆於 96 年取得土地，並與達裕公司共同申請擴大開發計畫，申請流程與中台通公司相同。向工業局申請設廠、向縣府都發局申請，也獲同意，並與達裕公司共同向工業局申請開發計畫，工業局第 1 次會議也同意，皆有案可查。但剛好達裕公司與新竹科學園區間土地買賣，本申請案就被擱置，達裕公司在沒有我們的同意下，就將開發計畫申請案撤案。我們當年用工業區價格買地，所以損失慘重，在工業區解編過程中，一再陳情；達裕公司曾說要跟我們買回土地，但也沒有。
- (二) 希望政府能夠考量我們建廠需要，將本土地與科學園區合併，或者，不要將此土地變為農業區，我們是開機械工廠的、不會務農，我們的土地實有嚴重損失。

二、陳情人 2：我們的土地原來照規定程序申請，並且在工業區解編前就提出申請，今天因為達裕公司將其土地賣給科學園區，故申請工業區廢止編定，就把我們的擴大開發計畫撤案，達裕公司造成我們的權益損失。

三、陳情人 3：

- (一) 我們曾就工業區廢止編定，要求達裕公司以我們當年購地原價加利息買回，但達裕公司表示我們並非當年向其購地交易的人，拒絕我們的要求。我們在 83 年 11 月 19 日與達裕公司簽

約，當時代表人為陳景宏先生，他拿著達裕公司的土地所有權狀與我們簽約，我們也支付頭期款 300 萬元。但從土地異動登記資料看，達裕公司在 85 年先將土地移轉給陳景宏先生，再移轉給我們，所以達裕公司說我們不是他們當年交易的對象、不買回土地；但達裕公司拖這麼久才移轉土地所有權給我們，達裕公司誠信很有問題。

- (二) 達裕公司當時在辦理工業區解編，也未知會土地所有權人，他說有寄存證信函，只是表面文章，第 1 次開會通知是桃園縣政府發的，我們有出席會議；其他開會通知是達裕公司發的，地主有沒有收到，都是他們說的，沒有依據，達裕公司表示有郵寄存證信函給我們這些地主，我們是有收到，但所以沒表示意見，是因電洽該公司詢問，該公司表示存證信函只是例行公事，是否參加都無所謂。
- (三) 土地現況已經填土方、不能耕作，如果將工業區廢編、變更為農牧用地，怎麼耕種？且本土地從民國 60 年到現在都不曾編為農牧用地。
- (四) 如果工業區要廢編，達裕公司應以我們購地價格加利息買回這些土地。

四、主席：土地現況作何使用、現況是否有工廠？

五、陳情人 3：還沒使用，達裕公司開發過、填過土。

六、黃隆仁都市計畫技師：

- (一) 該土地現況為草地、應可耕作。
- (二) 至於請達裕公司買回土地乙節，請達裕公司說明。
- (三) 441-1 等 4 筆土地在南側，土地曾經整地，但沒有任何設施。

七、達裕開發股份有限公司：

- (一) 441 地號地主係向中台通公司購地，但因不是中台通公司，有關工業區開發計畫無法繼受，必須重新提出開發計畫申請，故尚無法興建工廠。
- (二) 407-1 及 418 地號地主說是向達裕公司購地，因公司人員異動，無法詳細瞭解當時售地情形，但從土地所有權狀登記情形，公司係於 85 年將土地賣給陳景宏，陳先生再於 86 年將土地賣給邱先生等。
- (三) 至於 441-1 地主確曾請本公司協助申請開發，但本公司將其（陳情人葉秀梅等）委託申請之『龍潭科技工業園區開發計畫變更計畫書』案撤案時，亦口頭告知土地所有權人，地主並非全然不知情；考量大局，本公司確曾考量買回該等土地，但是因為價錢太高雙方無共識。

八、**陳情人 3**：當初簽約時，是陳景宏先生拿達裕公司的權狀與我們簽約，契約書日期是 83 年 12 月 19 日，當時陳景宏先生是達裕公司的顧問。為何拖延這麼久才移轉土地所有權，請問達裕公司作何解釋？

九、**主席**：事涉達裕公司與地主間之私權糾紛，區域計畫委員會無法裁判，今日審查會議是配合工業區解編、土地是否變更等問題。

十、**經濟部工業局**：

- (一) 依促進產業升級條例第 23 條第 5 項有關工業區廢止編定程序之規定，龍潭科技工業園區申請廢止編定經審查相關書件及程序皆符合規定，經濟部於 97 年 10 月 31 日審查同意全區廢止編定，並於 97 年 11 月 5 日核定，納入新竹科學園區部份已經辦理第 1 次公告，其餘部分（本案基地）待土地變更案核定後辦理公告。

- (二) 依促進產業升級條例第 23 條第 6 項規定，有關工業區之廢止編定，應予投資開發工業區之公民營事業、土地所有權人、興辦工業人及區內各使用人陳述意見之機會。本案達裕公司業依規定邀集廠商召開說明會議、針對土地所有權人寄送存證信函，確實做到法規規定事項。另外，申請期間有所有權異動情形，工業局也請桃園縣政府協助，針對提出異議的所有權人，予其陳述意見的機會。
- (三) 本案基地係將龍潭科技工業園區廢止編定，部份規劃為新竹科學園區龍潭基地外，剩餘的土地依規定檢討變更為原分區及用地。考量剩餘土地未達促產條例規定之 5 公頃規模，且土地零星，符合工業區廢止編定的規定。

十一、委員 1：

- (一) 本案陳情人土地是否確實位於廢止編定之龍潭科技工業園區範圍內？陳情人所有土地是否屬已經公告廢止工業區編定範圍內？
- (二) 本案陳情人之土地由工業區檢討變更為一般農業區，其土地價值滑落，是否有價值補償機制？

十二、經濟部工業局：是在範圍內，但尚未公告。

十三、桃園縣政府：在每年公告現值調整時，工業區及一般農業區確實價格不同。但依現有的法規，尚無補償機制。

十四、委員 2：

- (一) 達裕公司辦理第 2 次工業區廢止編訂之說明會，為何沒有邀請陳情人，請釐清。
- (二) 本案地主並未申請工業區廢編，是工業局主動判斷是否需要解編，非陳情人。故工業區解編是否具有合理性？請釐清。

- (三) 如是，本案因為分區變更，導致土地價格不同。依行政程序法第 126 條規定「廢止授予利益之合法行政處分者，對受益人因信賴該處分致遭受財產上之損失，應給予合理之補償。」，本案對於土地所有權人應有補償機制，請縣政府及經濟部工業局說明。

十五、經濟部工業局：

- (一) 達裕公司提出申請時，業檢附召開說明會議相關資料、及針對（按謄本寄送）找不到的土地所有權人，所寄之存證信函影本，符合促進產業升級條例第 23 條第 6 項之程序規定。
- (二) 本案 4.8 公頃土地，有關工業區編定廢止程序，僅餘公告程序未完成，待區域計畫主管機關核定後辦理公告。

十六、桃園縣政府：本案係配合工業局廢止編定，辦理分區變更作業，依據促進產業升級條例及非都市土地變更相關規定，尚無補償機制。

十七、陳情人 2：

- (一) 工業用地之地價稅較一般農業區農牧用地為高，從買地到現在，政府每年向我們徵收 4、5 萬元以上的地價稅，誰給予補償？
- (二) 達裕公司表示將陳情人葉秀梅委託申請之『龍潭科技工業園區開發計畫變更 計畫書』案撤案時，曾口頭告知土地所有權人，但其實，根本沒有告知我們。直到內政部區域計畫委員會行政程序專案小組第 2 次會議才知道，是達裕公司主動撤件、並非縣府退件，我們申請開發計畫沒有過是達裕公司的問題。

十八、主席：達裕公司申請工業區廢止編定，但是土地所有權是別人的，可以把別人的土地解編嗎？

十九、經濟部工業局：

- (一) 依據促進產業升級條例第 23 條，並非只有土地所有權人可以申請開發或廢止編定，所以，達裕公司可以興辦事業人申請，也才會規定應予土地所有權人陳述意見之機會。
- (二) 另達裕公司申請開發計畫時，並未購買範圍內所有的土地；本案基地並未納入開發計畫範圍，才會維持現狀。

二十、桃園縣政府：會議資料第 96 頁，61 年工業區核定面積為 70 公頃，並非 82.6334 公頃；第 97 頁，工業區廢止編定 258 筆土地，計 77.9359 公頃。

二十一、委員 3：

- (一) 同情本案陳情人對法律不了解的處境。
- (二) 但以本案基地形狀零星且面積未達 5 公頃，尚不符工業局相關工業區開發之規定，陳情人所陳述事件係當事人與達裕公司在民法上的糾紛，仍需自行解決，建議本案原則通過。

二十二、委員 1：

- (一) 同意本案變更，陳情人與達裕公司之間問題，建議陳情人提起民事訴訟。
- (二) 依行政程序法，本案土地變更案導致土地所有權人之損失，且本案地主繳交工業區地價稅多年，應予補償，縣政府應提出後續補償作法。

二十三、桃園縣政府：本案係陳情人與達裕公司間的爭執，縣政府尚無法據以補償，且縣府財政實在困難。

二十四、主席：二者地價差多少？

二十五、桃園縣政府：沒有查核。

二十六、主席：委員提供的是良心建議，但尚無法令依據，且並非本

部區域計畫委員會的權責。

二十七、綜合計畫組：本案雖涉土地所有權人與達裕公司的私權糾紛，但地主當年購地時為工業區土地，現在政府以行政作為將其變更為一般農業區，有信賴保護的問題。爾後陳情人如提起訴訟，對象應為桃園縣政府；且依促產條例，本案後續將由縣政府辦理工業區廢止編定之公告，縣府雖說無法補償地主損失，但地主可向行政機關提起訴願。

二十八、主席：本案原則通過。

二十九、科學工業園區管理局（書面意見）：

經查本案係屬新竹科學園區龍潭基地外之用地，非屬本局計畫範圍，本局無意見。另龍潭基地購地案已遭監察院糾正，本局亦不可能也無法將毗鄰用地納入園區用地範圍。