

內政部區域計畫委員會第 328 次會議紀錄

時 間：102 年 8 月 29 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：李主任委員鴻源

蕭委員家淇 代理

(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：王建智

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 327 次審查會議紀錄

決議：

- 一、討論事項第 3 案審議雲林縣斗六市「雲林科技工業區開發計畫變更暨石榴班區細部計畫」案決議第三點：「依第 1 次專案小組會議審查意見第三點略以：『…』，查前開審查意見河川區域土地得否納入本案基地範圍，同意參採專案小組會議審查意見，考量本案前經本部 82 年 11 月 9 日台(82)內營字第 8289256 號函同意其分區變更在前，嗣經濟部水利署公告變更該河川區在後，又申請人說明近年雲林縣斗六地區工業用地需求轉趨活絡，為滿足設廠用地需求，並提供地方就業機會，且本案於 102 年 1 月獲行政院核定重啟本案開發計畫，經專案小組會議討論本案開發對地方經濟發展有正面助益，且開發期程有其急迫性，河川區域土地仍維持本案基地範圍，後續俟申請人與經濟部水利署協調完成相關土地處分作業後，再另循程序辦理上開河川區水利用地劃出基地範圍。」，修正為「依第 1 次專案小組會議審查意見第三點略以：『…』，查前開審查意見河川區域土地得否納入本案基地範圍，依『變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)－因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制』(以下簡稱變更一通)第三章土地資源分類係歸類為限制發展地區，除特殊情形外，不得為開發利用而申請辦理以設施為導向之非都市土地使用分區變更或使用地變更編

定。惟考量本案前經本部 82 年 11 月 9 日台（82）內營字第 8289256 號函同意其分區變更在前，嗣經濟部水利署公告變更該河川區在後，且變更一通第七章非都市土地行政指導原則、7.1 落實限制發展地區之土地使用管制、四亦有規定『凡屬本計畫公告實施前，依法核定之開發計畫，仍依其原核定計畫內容進行管制。』，故同意河川區域土地仍暫時維持留在本案基地範圍。但基於土地使用管理之適當性，請申請人儘速依非都市土地使用管制規則（以下簡稱管制規則）第 22 條規定變更開發計畫（含細部計畫），將河川區域土地劃出基地範圍，並同意於變更開發計畫時免再提請區域計畫委員會審議。另上開管制規則第 22 條規定刻正辦理修正發布作業，對於依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍，得以製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府備查方式辦理，故本案變更於該管制規則規定發布後並得依修正後之規定辦理。」

二、其餘紀錄內容確認。

貳、報告事項

第 1 案：為丁費宗清君因清新財匯住宅社區開發案不服「本部 101 年 6 月 26 日台內營字第 10108054111 號函」及「行政院 101 年 12 月 27 日院臺訴字第 1010154998 號訴願決定」，依法提起行政訴訟，經臺北高等行政法院 102 年 7 月 31 日判決原處分及訴願決定撤銷案，報請 公鑒。

決定：

一、洽悉。

二、本案先請專案小組予以審查，再提請區域計畫委員會討論。專案小組成員除依輪值順序包括鄭召集人安廷、陳

副召集人宏宇、李委員素馨、周委員天穎外，再增加法律專長委員戴委員秀雄、施委員文真。

參、討論事項：

第 1 案：審議桃園縣觀音鄉「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)」案

決議：

- 一、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見一（一）：「請依行政院環境保護署書面意見（附件 1）補正報告書。至基地東側臨桃科十二路部分，因該道路為桃園科技工業園區第一期開發案範圍，使用分區為工業區，原則同意上開基地東側臨桃科十二路部分土地得免劃設隔離綠帶或設施，並提請區域計畫委員會確認。又申請人配合環境影響評估審查結論留設 6 公尺寬綠帶部分，仍請編定為「國土保安用地」。」，基地東側臨桃科十二路部分，因該道路為桃園科技工業園區第一期開發案範圍，使用分區為工業區，專案小組原則同意上開基地東側臨桃科十二路部分土地得免劃設隔離綠帶或設施，委員及相關單位無其他意見，同意確認；另申請人配合環境影響評估審查結論留設 6 公尺寬綠帶部分，並說明已修正編定為「國土保安用地」，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

- 二、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見一（四）：「本案所需辦理徵收作業部分，經申請單位承諾採修正後土地徵收條例等相關規

定，於本案提報本部區域計畫委員會審議前，向本部土地徵收審議小組報告徵收之公益性及必要性，並請本部地政司於本案提請區域計畫委員會討論時派員說明。」，有關本案土地徵收公益性及必要性確認部分，申請人說明本案於 102 年 7 月 24 日向本部土地徵收審議小組報告，惟本部土地徵收審議小組對於本案土地徵收公益性及必要性之報告提出諸多意見，致生本案後續得否獲准土地徵收之不確定性，為免因上開土地徵收之不確定性影響本案開發許可處分適法性之疑慮（未符區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5 款取得開發地區土地及權利證明文件許可條件），請作業單位於核發許可函時簽請主任委員同意於納入「本許可處分應於收受許可通知之日起三年內，取得範圍內私有土地獲准徵收之文件後始生效力」之停止條件附款。

三、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見一（六）：「本案變更原有集、排水路，應擬具廢、改道計畫於提報本部區域計畫委員會審議前取得主管機關原則同意文件，並於許可開發後、申請整地排水計畫施工許可證前完成廢改道程序。」，申請人取得桃園縣政府水務局 101 年 8 月 28 日桃水區字第 1010018370 號函，同意確認，惟請申請人於許可開發後、申請整地排水計畫施工許可證前完成廢改道程序，並納入許可函敘明，請申請人配合辦理。

四、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見二（一）：「請申請人加強補充本案開發必要性、規模合理性、區位無可替代性、產業引進公益性之說明，納入已租、售產業用地限期使用機制，並評估本案優先使用周邊工業區閒置工業用地之可行性。」，申請人依上開意見，就本案開發必要性、規模合理性、區位無可替代性、產業引進公益性補充說明，委員及相關單位無其他意見，同意確認。惟申請人會中承諾，未來廠房用地將採先租予廠商興建廠房後再出售方式來提供廠商使用，避免閒置，請申請人確實依承諾辦理。

五、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見二（二）略以：「...請加強說明有關被徵收土地所有權人居住與務農之安置構想，或規劃替代方案。至出席民眾建議提高徵收補償金乙節，因非屬本部區域計畫委員會審議開發計畫範疇，爰請桃園縣政府另案依土地徵收條例相關規定辦理，並請加強與當地居民溝通協調。」，申請人說明有關被徵收土地所有權人居住與務農之安置構想，委員及相關單位無其他意見，惟務農安置構想擬在區內劃設農業用地，請申請人於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出工業區範圍。

六、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見二（三）略以：

「有關本案交通旅次估算請依交通部運輸研究所書面意見（附件 2）修正，併 PHV 值（基地衍生區外尖峰小時之交通量（PCU/hr）計算說明送作業單位轉交通部運輸研究所審查。至有關本案是否得免課徵開發影響費乙節，請產業創新條例主管機關經濟部工業局檢視產業創新條例立法意旨函

復本部營建署釐清。」，交通部運輸研究所 101 年 9 月 10 日運綜字第 1010008996 號函表示無意見；另經濟部工業局 101 年 10 月 30 日經授工字第 10120424220 號函及本部 101 年 11 月 26 日內授營綜字第 1010811163 號函說明中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關申請設置產業園區應得免收開發影響費。

七、有關本案第 3 次專案小組會議審查意見四附帶決議事項，係請經濟部工業局基於中央工業主管機關立場，就專案小組審查會議附帶決議事項表示意見函復本部營建署，經濟部工業局業以 101 年 9 月 10 日經授工字第 10120419740 號函復本署，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

八、第 3 次專案小組會議審查意見第一（二）點、第一（三）點、第三點，申請人之修正內容及補正資料原則同意，請申請人遵照辦理，並納入開發計畫書圖中。

以上意見請申請人補充修正，於 3 個月內將修正之開發計畫書圖送本部營建署，經查核無誤後，核發開發許可函。

肆、臨時動議：無。

伍、散會：（中午 12 時 30 分）。

附件 1 討論事項第 1 案：審議桃園縣觀音鄉「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)」案，委員及相關單位發言摘要

◎桃園縣觀音鄉白玉村村長：

- 1、 本案開發案位於本人出生地，個人非常贊同，剛提到說明會上，有些地主反應還想要務農，是某些角度的訴求，有些農地已經不適合耕作，其實主要還是單價問題，徵收價格好的話，他們可以在靠內陸的地方買農地繼續務農，某些地主的心聲，我們予以尊重。但是以農業的立場來看，本區位比較不適宜耕種，如果能夠開發，希望能夠儘早開發，個人想要表達桃園縣政府要拿出魄力，不要一拖再拖，本區位有許多老舊住宅，下大雨屋內下小雨，不修繕就是等著桃園縣政府來開發，但開發速度很慢，不要因為少部分人的意見，有些人靜靜的不表示意見，不曉得民調如何？是因為現階段不可能馬上同意你們，擔心未來價格不符合期待，希望以市價的價格來處理，價格越高越好，期望能夠帶動地方、地主、縣府多贏的局面。
- 2、 有人說擔心造成大埔事件，根本是牛頭不對馬嘴，大埔事件是個案，一個案子牽涉到整個面積，希望各位委員能夠幫忙，讓本案可以儘早開發，儘早促進地方繁榮，區內很多年輕人都不會務農、也沒有機具了，怎麼可能務農，且多為上班族，說要永續務農，個人尊重他們意見，但不要因為個人意見，影響到本案的開發。

◎委員一：

- 1、 這案子開了三次專案小組，在第一次專案小組就已經有請申請人說明本案開發的必要性、合理性等加強補充說明。在第三次專案小組審查時，桃園航空城的案子尚未討論過，考量航空城的案子大多底定，所以個人想要請教規劃單位，本案開發跟航空城之間的關連性、用地需求是否有急迫性，是否有可能等到航空城開發後，再進一步的檢討需求性。

- 2、 另外本案開發可以引入 8000 個就業機會，本次會議中似未說明，所衍生的必要性服務設施需求、資源是否足夠，要如何因應。
- 3、 本案是否還是以一般徵收及協議價購方式，本案無法用區段徵收，但報告書提到本案會以區段徵收方式辦理，一般徵收跟區段徵收是有差別的。
- 4、 一般社會的觀感，都會提到有台灣許多開發的工業區閒置而不用，卻還要再開發工業區，所以第三次專案小組才会有附帶決議，有關工業區開發後要如何有效開發利用，所以才會建議是否有買回權或收回權的機制，是債權的部分，再加上預告登記是物權的部分，希望能夠促進土地利用。
- 5、 另外是有關務農部分，之前會議並未提到務農方案，本次報告書是在西北跟東南各劃了一區農業區，這務農調查，規劃單位只回收了 20 幾份，本案計有 640 位土地所有權人，這務農區位的規模是否足夠。
- 6、 本案務農區位如果規劃出來，工業區跟農業區應該要有適當的隔離綠帶，也應該劃出工業區，而不是留設在區內。

◎委員二：

- 1、 許多工業區開發案，最後都是廠商囤積土地，再私下轉售，用成本賣給廠商，廠商卻高於成本價格再轉賣，政府徵收別人的土地後，讓廠商來賺取差價，政府也不可能原價買回閒置的工業區，要編預算然後送到議會，所以現在都改為先出租，廠商蓋廠房以後再賣給廠商，否則不要賣給廠商，讓廠商繼續繳交租金，這樣廠商就不會投機炒作，才不會挑戰徵收的公益性跟必要性。
- 2、 今天前一個案子被駁回，然後法院判內政部輸，也有可能案子通過了，然後法院判內政部輸，比如最後決定廠商有設廠需求，核了以後就說廠商囤積工業區土地，也有可能准了也判決內政部輸，所以有沒有可能先以租的方式辦理，等開發後再售，讓廠商無法炒作，例如出租三年的期限，沒興建廠房就收回。已經開發 10 幾年的

桃園一期工業區還有閒置空地，沒有廠房進駐。

◎桃園縣政府：

- 1、桃科一期的開發有其時空背景，當時經濟不景氣，政府可以公開標售，來抵開發成本，也讓縣政府全權處理，但是要歸還開發成本。
- 2、本案會開工業區開發的先例，以先租後售的方式辦理，先同意出租，等廠房蓋好再出售，本府也承諾除產業創新條例第 43 條規定之情形以徵收方式取得土地外，其餘私有土地將採協議價購方式或以其他方式取得。
- 3、有些工業區開發完成後，私人買走後，就不再賣，然後又拿農業區變更為工業區，這樣的模式是不對的，本案將開先例，訂定一套機制，先租土地給廠商，也出具同意書，讓廠商去申請建照，等後續建廠後，再售土地，桃園縣政府願意配合這樣的機制。
- 4、其實本工業區桃園縣政府並未負擔開發成本，皆是委託單位負擔，委託單位有開發期程壓力，本府也跟委託單位說明，先租後售，會造成開發成本效益較晚回收，但這是一個新的變革，也希望成為案例。

◎機關委員一：

工業用地可以採標售方式，早期是擔心以高於成本價格標出，可能會沒有廠商願意購買，但如果用標售高於成本價格，多餘的收入可以作為工業區的基金，並未有禁止標售。比如雲林科技園區石榴班區，在出售的時候以成本加成方式辦理，加 1 成的保證金，如果興建完成，保證金就會歸還，但必須在兩年內完成，

◎委員二：

這樣的方式不算是標售，最後還是以原價方式購得土地，個人認為廠商成本購得土地，然後賺取差價，這樣的制度應該要檢討，否則將造成工業用地永遠不夠用，最後一直在開發工業區，現在有很多廠商成立公司，甚至請規劃單位

撰寫設廠計畫書，然後來申請開發工業區，最後卻未設廠。

◎桃園縣政府：

本案本府將採用附款條件，假設未來採取公開標售的方式辦理，縱使廠商標到土地，本府仍以先租給廠商然後出具同意書，等到廠房完工到一定比例，再把土地完整讓售，避免囤積土地的情形發生，也不會造成土地買賣有多的盈餘，讓廠商賺取，這跟自辦農村社區土地重劃道理一樣，不是自辦完成後，廠商就拍拍屁股走人，應該以公辦方式辦理，本府也常跟內政部建議，重劃辦法中獎勵土地所有權人的規定要修正。

◎委員三：

- 1、就個人所知，桃園尚有內政部刻正審議之沙崙產業園區，想了解現在桃園縣政府正在審議中的工業區開發案有幾案？
- 2、另外就是潛在廠商需求，其中凱德唐物流公司，有 9.9 公頃用地需求，是否有納入沙崙產業園區案中，與本案廠商需求是否有重複。
- 3、另外簡報第 15 頁中的航照圖是幾年版本。

◎桃園縣政府：

沙崙產業園區屬物流中心，本次廠商意願調查是針對有意願進駐桃科二期的廠商，沙崙只有 20 幾公頃，光物流業兩家就滿了。另外簡報第 15 頁航照圖為 96 年的圖資。

◎委員三：

如果用簡報第 15 頁的航照圖來看，可以看到桃科一期跟環保科技園區幾乎是沒有開發，現在不知道開發的如何，因為沒有參與現勘。

◎桃園縣政府：

- 1、環科現在都已經滿了，且環科是當時政府所推動的政策，進駐還有補助，環科目目前還蠻搶手的，因為所佔面積也不大，委員會質疑，桃科一期現在進駐率有多少，駐廠及預備進廠的佔將近 50%，可能委員會質疑其他 50% 呢？其餘的廠商也預計要開始進駐，這跟景氣還有產業也有些關係，所以為什麼這麼多年了，進駐率只有 50%。
- 2、如果採用先租後售的方式辦理，也許願意投資開發工業區的單位會變少，主要是希望工業區開發後不要一直閒置在那，然後一直開發工業區，這樣的方式，對投資者的影響很大。
- 3、另外有關本案與航空城之間的關係，目前廠商的需求轉趨活絡，台商現在都回流，本案從 97 年簽約到現在，將近有五年的时间，本案注重產業的後端，偏重於製造業，產業類別傾向於高科技，至於航空城的開發期程，比較樂觀的預估，預計在 108 年完成區段徵收，可能朝這目標前進，當然在開發上會遇到很多困難，航空城比較偏重於產業的前端，在航空城都市計畫公展的草案土管內容，核心發展產業、次核心、資源型產業，產業類型包含國際金融、運輸、國際貿易等，甚至精緻農業區、智慧型車輛產業，跟桃科二期引進的產業類別不相同，航空城的產專區，是沒有辦法取代的地方，不允許有污染的產業進駐產專區，現在一直有大廠商持續跟我們接洽，希望能進駐。
- 4、至引進人口約 8000 人，平均每公頃員工人數約 213 人，本案引進的產業需要較密集的人力，40 幾公頃的用地換算後約 8000 位員工，這些員工的食衣住行育樂要如何處理，像友達龍潭廠，這麼大的廠區，將近 10 幾公頃，他們員工上下班是交通車，廠區內有員工餐廳，也有員工宿舍，甚至有 ATM，這些生活機能能夠滿足員工的需求，這些商店也是依照產創條例規定所容許設置項目。
- 5、有關徵收部分，產創所提的不是區段徵收，本案有些地主想務農，委員會問這不是區段徵收，為什麼可以劃設務農專區，劃設這務農專區，對這些想務農的地主是好

的，因為這些地主的農地散落在本案開發範圍內，大多為共有土地，把農地集中後再分配給他們，這部分不會涉及到區段徵收的問題，本案將以產業創新條例第 43 條規定之情形採徵收方式辦理，務農專區將以其他方式，園區開發採協議價購方式，對真的有務農需求的人，將採以地易地的方式辦理，所以不會牽涉到法令適用的問題。

- 6、工業區買回的機制，依照工業局剛的說法，本府認為還是不夠，那有什麼樣的機制可以讓工業區的土地永續經營下去，不要讓廠商一直閒置，伺機而動，前陣子奢侈稅的問題，導致原本炒作都市計畫土地的投機客都來炒作工業區土地，非都市土地沒有奢侈稅的問題，剛主席提到先簽約，租給廠商，我們可以配合先出具同意書，因為出具同意書就可以請建照，建照取得後開始設廠，設廠到一定階段，再來移轉土地，這樣的制度下，真的要設廠的廠商才會來。
- 7、有務農需求的地主，我們絕對予以尊重，本府也會配合需求設置務農專區，但是務農造成整個園區的開發，那本案可能也不需要做了，像是放在本案中心區位，破壞園區整體規劃，這案子勢必無法開發，本府會儘量協調，目前也跟有務農需求的地主溝通，地主反應要在本案的角地，正正方方、臨路邊的土地，本府會儘量配合。

◎委員四：

- 1、剛申請人說明召開公聽會，出席人數達 1000 多人次，個人想了解的是，是否有重覆計算，是否有地主並未出席公聽會卻有相關意見，會不會還不清楚規劃內容。
- 2、另外有關財務計畫，申請人說明有兩大變革，一是私有土地用協議價購方式，另一為園區內的土地要先租後售，這都會影響到本案的財務計畫，土地取得的成本，協議價購是用公告地價加 4 成，實際上協議價購會高於這價格，這會影響到土地取得的成本。
- 3、本案開發成本是用園區土地售出後的收入作成本支付，如果採先租後售，把園區土地售出的時間拉長，雖然有租金，但是會影響財務支付計畫，這樣財務計畫是

否要重新考慮。

◎桃園縣政府：

- 1、財務計畫當時並未實施市價徵收，是用公告現值加四成，在簡報資料裡說明，依照公告地價現值的兩倍作為開發成本，本案預估土地成本預算為 17 億 7850 萬元，本案全部開發費用將近 50 億元，補償不單是補償土地，包含所有的地上物，本府也跟出錢的單位研議過，如果要這樣的變革，出資的要承受這樣的變革，這不是當白老鼠，這是為社會盡一點心力，所以財務計畫做過很詳細的評估。
- 2、另外私人地主支持本案的情況，其實地主都非常清楚，問卷的模式很多，有些用寄送的，有些用 E-mail 的方式，我們都是將地主一個一個找來講清楚，像航空城開了 22 場公聽會，後續還有將近 100 場的安置計畫說明會，一場邀請 100 戶到 50 戶，要把事情一一分析給他們聽，瞭解以後才會去填寫問卷，如果用郵寄的方式，地主收到了可能就丟進垃圾桶，本案已經推動很多年了，本府辦了很多場協議價購說明會，因為要用徵收方式辦理，又辦了多場公聽會，其實地主對本計畫的開發都非常清楚，唯一的就協議價購的金額高一點，這涉及到財務問題，如果本案通過，本府會妥適處理，如果後續沒處理好，這案子還是無法推動，本案通過以後，是不是往後產創園區的案子，都朝這樣的模式來進行，不要其他公家單位的案子送來，又比本案寬鬆，或者沒有朝這樣的制度進行，本府很期待建立這樣的機制。

◎委員一：

報告書 7-25 頁，圖 7-4-4 務農方案配置示意圖，本案地主 640 人的意見並未全部蒐集到，顯然是要劃一區務農區給這些想務農的人，但本案務農區不適合劃在本園區中，如果劃在區內，可能就要規劃隔離綠帶，配合調整土地使用計畫；另外本案務農區位，未來的分區為何？有沒有變更？是維持一般農業區？還是變更為工業區，裡面作農地使用？另外右下角規劃的務農區是否可以移到左上角區位，劃設的面

積是否足夠？

◎桃園縣政府：

未來還有變更用地的計畫，還是回到工業區的農牧用地，這務農區規劃的位置，在土徵小組裡面也有討論，是不是應該劃設在有水路，比較適合耕作，這區位之後還會與地主溝通，後續農路與水路的問題都會克服，這區位是陳情人反映想要的區位，陳情人的土地零散在園區內，會把持份加總以後，提供務農需求給他們。

◎作業單位：

- 1、委員的問題作業單位在初審意見也有建議，務農區最後與地主討論確定規模與區位後，建議以後還是要循程序辦理變更開發計畫，劃設在工業區範圍外，這在中科四期二林基地也有類似的模式。
- 2、簡報第 46 頁中說明，私有土地的處理方式，這部分要再確認，按照區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5 款規定，要取得土地及建物的權利證明文件，才能夠許可開發，但是對於徵收的案件與土徵條例適用上的問題，作業單位也有跟地政司討論過，為了符合土地徵收條例與區域計畫法的規定，如果採徵收方式取得土地者，區域計畫法只規定要辦理公聽會與協議價購的先行程序，本部即可認符合該條規定，但今天簡報說明，除了產創第 43 條的情形外，其他的土地皆要採協議價購，如果皆採協議價購，在許可階段就要取得協議的同意書，否則無法認為符合區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5 款規定核發許可，這部分請再確認。

◎桃園縣政府：

本府還是依照產創條例第 42 條規定辦理，我們承諾先以協議價購辦理，因為要花時間跟精神與地主溝通，徵收的前提要協議價購，最後還是依產創第 42 條的規定，我們承諾除了產創第 43 條所列情形外，先以協議價購方式取得，不要再發生第二次大埔事件。

◎委員五：

桃園縣政府代表似乎誤會作業單位的意思，區域計畫法第 15 條之 2 規定很清楚，要就是全徵收，不徵收就是要拿到同意書，或是買賣契約，如果沒有同意書現在就沒辦法審查，這是法規規定，作業單位說明的是這意思，桃園縣政府的回答並未解決問題。

◎桃園縣政府：

徵收的前提就是協議價購，本案是用徵收方式取得土地，只是縣政府承諾，只要是徵收方式就無須取得土地同意書，就可以進大會審查，只是縣政府說明徵收前還是要做協議價購，縣政府承諾，雖然可以走徵收方式，不過還是盡量以協議價購方式辦理，在法理上應該是沒有疑義。

◎作業單位：

也就是說，縣府還是會以徵收程序辦理，只是盡量努力用協議價購方式，這點要說明清楚，也就說是徵收是最後手段，原則上還是以徵收方式辦理。

◎委員五：

如果按照這樣說法，反正最後都會徵收，現在要協議價購，協議價購不成功就採用徵收，這樣到底要以哪種方式取得地權，這樣的不確定性，未來開發案也比照這樣的方式辦理，都採用徵收辦理即可。

◎委員六：

其實個人的理解是，還是要以徵收方式辦理，只是現在希望先以協議價購方式辦理，個人認為是畫蛇添足多講出來，因為徵收的過程還是要協議價購，這是前提，只是為了怕外界誤解，但最後還是要徵收，縣府承諾要走這樣的程序就好，縣府要展現誠意，但這樣的說明又容易被誤會，反正

協議價購都要做。

◎委員二：

原則上本案以協議價購方式辦理，只是有產創第 43 條規定兩款以外方式才辦理徵收，避免地主抗爭，這樣的作法地主也比較不會有反對聲音，協議價購讓地主都能夠滿意，但現在是區域計畫法第 15 條之 2 的規定是否能夠克服。

◎作業單位：

- 1、 土徵條例跟區域計畫法之間的問題，已經藉由修法方式處理，如果修正通過是沒有問題，現在跟地政司協調結果是許可前至少要完成土徵條例一些先行程序，包括公聽會、協議價購，還有公益性、必要性報告，確定後續能夠以徵收方式辦理。
- 2、 如果縣政府不走徵收方式辦理，就是要取得土地權利證明，這是區域計畫法必要條件，剛說要全部納到徵收這樣的方式，只是要踐行徵收規定要先協議價購，前提還是徵收，如果這程序確定，就要討論徵收的必要性，因為今天看到土徵委員會給的意見是無從判斷必要性，這樣的意見提供到區委會，區委會無法判斷本案開發的必要性，表示這是有問題。

◎委員二：

如果法令規定本案要以徵收方式，才不會引述到區域計畫法第 15 條之 2 規定，是不是還是以徵收方式辦理，區委會用附帶決議給縣政府，希望縣政府承諾在徵收之前以協議價購方式。

◎作業單位：

有關徵收與開發許可之間，又有法律適用上的問題，有一個方式，符合法律前提下，改成附停止條件許可，後續才踐行土地徵收核定作業，現階段有不確定性，又不能依照區

域計畫法給予處分，但又不能違法，附停止條件處分，等到本計畫釐清區委會的職能，到底符不符合區域計畫的要求，如果區委會依據審議規範的內容都符合，只剩下土地徵收這部分沒辦法處理，區委會就要保留，換句話說，其他都可以了，原則同意開發計畫，但有關土地取得這塊，在土徵尚未核定本計畫之前，許可不生效力，等到土徵核定徵收規定後，本許可同時生效。這是目前符合現行規定下能夠處理的方式，這是作業單位提出的建議，後續也許有更周延的方式要去徵詢。

◎委員五：

作業單位剛剛說明的想法，法理上可行，個人有另外的顧慮供大家參考，如果是附停止條件的話，今天就算給了開發許可，是沒有效力的，也不能用開發許可的名義做任何東西，如果要做這樣的處分，縣政府必須要非常清楚，在條件成就之前，也就是徵審會通過之前，這開發許可等於是沒法律效力的事情，不能用開發許可名義招商或信貸之類。地政司會在徵審那邊有這樣的要求，個人認為蠻合理的，避免同樣都是內政部單位，卻做出兩種行政處分之間有衝突，如果是這樣，案子有必要在今天通過嗎？如果像今天這樣的情況，徵審會那邊就是沒辦法處理，要區委會來扛嗎？問題都討論到這，是不是應該要暫停，一個案子掛停止條件或解除條件，都有它的缺點在，本案要用協議價購方式，萬一徵審會那邊又沒通過，要跟地主說已經通過要跟民眾購買了？到時開發許可沒通過，要解約要如何處理？個人只是想到後續可能會發生的糾紛。

◎委員六：

- 1、現在公益性、必要性分為兩階段，先去徵審會報告，最後才去定案，是不是要改為一階段，但目前沒有達到共識，是不是應該內部討論過，像今天的案子就很好的案例，徵審會到底要在哪個時間點作決定，如果依照兩階段，區委會走在前面，才會到徵審會，最後定案的情況下，這之間個人傾向作業單位的建議，就附停止條件，因為現況就是這樣進行，如果一階段徵審會要在大會之

前明確說明到底有沒有符合公益性、必要性，也就是因為現階段公益性與必要性分兩階段方式，造成先後之間有困擾，所以個人傾向作業單位的意見。

- 2、 想問問本案是否要採用徵收，如果純粹協議價購的話，今天這案子可能沒有辦法決定，如果今天要原則性決定，協議價購還是徵收的一環，如果很順利大家都願意協議價購，後面徵收也不用走了，申請人達到目的，建議留一下彈性，按照作業單位的建議，就附帶建議，就可以不堅持協議價購是唯一的方式，因為本來就是徵收的一個階段。所以建議申請人考慮後者，加上作業單位的建議，讓你們後續比較有彈性。

◎機關委員二：

不管是先租後售或者兩年後強制收回，已經跟工業局推了很久，也會把它落入經濟自由示範區的條文中，這只是前端的防範，營運中的防範還是要用管理費依產值來收取基本的管理費，讓營運不佳的廠商能夠退出工業區，這兩個配套措施部分都能夠做好，希望能讓有前景的廠商進駐。

◎作業單位：

- 1、 今天第一個報告案第 16 頁，法官有提到國土利用的構成要件，區域計畫法第 15 條之 2 有沒有恣意判斷跟判斷餘地有些論述，區域計畫法第 15 條之 2 第 5 款土地權利證明文件，本案目前要採取徵收，未來要以協議的方式來處理，從地政司提供的意見，徵收公益性、必要性目前無從判斷，但是後面要用協議價購，但申請人又無法出具權利證明文件，所以這地方在結論要加強論述，否則權利證明文件無從判斷的情況下讓本案許可，於權利證明文件的構成要件在判斷上可能會有些恣意，要去強化說理，這部分看委員是否有其他意見加進來，讓許可的條件更為周延。
- 2、 現在區域計畫法修法，針對這樣的情況，未來不必取得權利證明文件，但是修法程序還在本部法規會中，考量公私之間應該要有一致性，所以修法配套是有規定期

限，在後半段擬有一個期限要完成構成要件，如果附停止條件卻沒加上期限，這部分私人部分將來要怎麼處理，恐怕也不符合部裡正在修正的區域計畫法，至所要附期限需要經由委員會討論，另前半段構成要件要許可，也可能要再加強論述。

◎機關委員三：

- 1、 有關徵收之公益性及必要性，在 8 月 26 日有召開會議討論，以往在區委會與都委會大會審議前，要到徵審會報告徵收的公益性及必要性，請用地人修正後，再提會討論，但用地人往往皆表示已經過內政部審議通過，所以造成諸多困擾，多數徵審會委員認為這樣不是很好的處理方式，經過 8 月 26 日討論應該轉為多元化，也就是組成專案小組，跟都委會及區委會聯席審查，更能節省時間，這過程中有需要再討論都委會、區委會與徵審會聯席審查機制。
- 2、 另外剛提到有關徵收案件之開發許可困擾到營建署，就地政司來說，徵收很單純，只要有徵收程序，經過公聽會、協議價購後就可以報請徵收，以往中科一期、二期、三期都是開發許可之後，地政司才核准徵收，都要符合都市計畫、區域計畫相關規定，才能夠核准徵收，現在是被質疑開發許可之後，開發許可要有權利證明文件，這相當矛盾與弔詭，如果取得權利證明文件，又何需徵收？徵收本來就是用地取得之最後手段，也就是因為沒辦法經由協議取得，才會使用國家公權力強制徵收，在這樣的狀況下，沒辦法徵收之後才開發許可，不過個人同意許可附有停止條件，要核准徵收之後才生效，沒有核准徵收，開發許可即無效，這可以被接受。
- 3、 安置跟農業區的劃分，這是區段徵收才可以這樣處理，如果本案採一般徵收，一定要把它劃分在區外。一般徵收取得用地僅僅是興辦事業計畫範圍，現在要比照中科四期劃出範圍後，再來辦理變更，但中科四期案是撤銷徵收，如果劃出範圍後，就沒有按照徵收計畫使用，所以一定要撤銷，或者轉變為其他用區。一般徵收有別於區段徵收，區段徵收有住宅區、商務區，一般徵收僅能就興辦事業計畫範圍為徵收範圍，也就是僅能作為工業

區使用，如果劃出工業區就要撤銷徵收，這是一般徵收的精神，跟區段徵收有差異性。

◎作業單位：

- 1、（林專門委員世民）本案如以附停止條件許可，因目前非都市土地使用管制規則所規定，開發計畫許可後，後續相關的整地排水需於一年內辦理，必要時可展期兩年，屆期原開發許可失其效力，但如權利證明文件構成要件因附停止條件一直未完成，至許可條件未成就，許可效力未發生，致本開發許可法律行為已成立，因無法廢止或失效，會不會使法律狀態處於不確定情形下，如果沒有期限，能否協議價購 10 年或 20 年。
- 2、（陳組長繼鳴）剛說明是附停止條件，徵收沒有核定前，這許可都沒有效力，所以不能去申請整地排水等，等到徵收核定計畫後，才同時生效開發許可，時間才開始計算一年內要去申請整地排水計畫，那時候徵收已經核定，基本上比較不會有問題，但是擔心的是解除條件就有問題，許可就已經有法律效力，現在是附停止條件，現在區委會對計畫之合理性已經確認，沒有問題，只是因為權屬沒有取得，所以許可無法核定，現在許可是無效的，就區域計畫部分原則同意，但是要加上土地取得之後，才能夠完成生效，一拿到生效才會開始計算。
- 3、（林專門委員世民）但就是因為這樣，後半段管制規則相關規定的機制可能無法接續適用，如果徵審會考量之必要性無法判斷、又沒有核定（因為有閒置工業區或者沒有進駐率等），致後半段權利證明文件無法取得，又沒加上期限，計畫可能擺了 20 年，時空及產業都變遷，是不是要附上期限。
- 4、（陳組長繼鳴）一年適不適當，是不是配合土徵期程，如果案子超過三年，時空都變遷了，原來計畫內容是不是要跟著重新審查。

◎機關委員三：

建議期限為三年，因為公聽會有效期限是三年。

◎民眾陳情書面意見：

陳情書

受文者：內政部營建署區域計畫委員會

地址：10556 台北市松山區八德路 2 段 342 號

發文日期：中華民國 102 年 8 月 12 日

附 件：行政院農業委員會函(發文日期 102 年 04 月 22 日,農企字 1020704433 號)

主 旨：反對「桃園科技工業園區第二期開發計畫案」浮濫徵收農地
還給農民永續的務農環境。

說 明：

- 一、 依據土地徵收條例第四章區域徵收第 43-1 條：區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。前項農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由各級主管機關定之。
- 二、 依據行政院農業委員會(發文日期 102 年 04 月 22 日,農企字 1020704433 號)函中提及「桃園科技工業園區第二期開發計畫案」涉及農業用地變更事宜，原則同意。惟建請申請單位(桃園縣政府)針對下列事項補充說明，併納入內政部區域計畫委員會審議考量說明二之
 - 1、 (二)：本案基地毗鄰有稻米生產區，未來倘開發後，不得污染周邊農業生產環境及影響農業經營。
 - 2、 (三)：應確實尊重當地農民意願，妥善處理相關意見，以保障農民權益。
- 三、 本人主張如下：
 - 1、 原地保留，地目不變，面積不變，水路規劃完整，以利務農。
 - 2、 比照土地徵收條例第四章區域徵收第 43-1 條，臨玉林路規劃農業專區還我農地，地目為一般農業區，原地目為農或林，一比一 100%換回，水路等規劃完整，以利務農。
 - 3、 未能符合上述主張，請保留原狀，誓死反對「桃園科技工業園區第二期開發計畫案」。

正本：內政部營建署區域計畫委員會