

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：王淑芳

聯絡電話：02-87712724

傳真：02-87712739

電子郵件：sufang@cpami.gov.tw

受文者：各土地所有權人

發文日期：中華民國102年6月28日

發文字號：營署鎮字第1022913599號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署102年6月21日召開之「高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案」土地取得協議價購會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本署102年6月4日營署鎮字第1022910521號開會通知單續辦。
- 二、如台端非屬本案土地所有權人者，請轉知其所有權人或繼承人。

正本：各土地所有權人

副本：高雄市政府地政局、高雄市政府民政局、高雄市橋頭區公所、高雄市殯葬管理處、愷豐不動產估價師事務所、本署新市鎮建設組

代理署長 許文龍

內政部營建署辦理「高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案」土地取得協議價購會議紀錄

一、開會時間：102年6月21日（星期五）上午10時整

二、開會地點：高雄市橋頭區公所

三、主持人：高科長月霞

記錄：王淑芳

四、出（列）席單位及人員：高雄市政府地政局、高雄市政府民政局、高雄市橋頭區公所、高雄市殯葬管理處、愷豐不動產估價師事務所、本署新市鎮建設組

五、土地所有權人：（如後附簽到簿）

六、說明事項：

（一）位於高雄新市鎮第1期發展區內之墳墓用地，因屬嫌惡設施且範圍畸零不整，影響都市景觀與該區域週邊土地發展，為加速高雄新市鎮之開發，引進產業、人口進駐，以促進地方繁榮，業經內政部都市計畫委員會審議同意辦理變更為產業專用區，並以區段徵收方式辦理開發。本署擬依上開審議內容辦理高雄新市鎮第1期發展區第4公墓地區區段徵收開發，詳細之開發範圍圖張貼於會場，請參看。

(二) 基於本項開發之實際情形及性質，經本署考量結果，擬與案內所有權人協議以價購方式取得開發範圍內土地，有關價購相關說明資料，業以本署 102 年 6 月 4 日營署鎮字第 1022910521 號開會通知單送予各位，惟如台端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本署將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與台端協議。今天很感謝台端能於百忙之中抽空參加本次協議會議，如台端對於本項開發有任何問題，或對協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。

(三) 如台端拒絕參與協議或經協議未能成立，為利本開發案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，辦理區段徵收之相關補償規定及處理程序，除協議價購會說明資料有說明外，高雄市政府也將另外召開區段徵收說明會說明。如台端對區段徵收有意見時，亦得於本次會議中一併提出，或於 102 年 7 月 1 日前，依行政程序法第 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，不於前述限間提加陳述者，視為放棄陳述之機會。

七、簡報：略。

八、陳述意見及回應（陳述意見書詳如附件）：

編號	陳述人及陳述意見內容	回應及處理情形
一	陳明傑先生： 市價價格太低。	1、查不動產估價師法第 16 條規定，不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。不動產估價師違反前項規定，致委託人或利害關係人受有損害者，應負損害賠償責任。爰估價師係秉持專業技能，以公正第三人立場執行受託辦理各項業務。 2、依土地徵收條例第 11 條規定，協議價購係以市價為之，本次協議價購單價本署係委託愷豐不動產估價師事務所以公正客觀立場評估應為市場正常交易價格，並無低估之狀況。
二	吳佳玲女士： 徵收價格和市價價格， 價差太多。	1、依土地徵收條例第 11 條規定，協議價購係以市價為之，其市價指市場正常交易價格；另同條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，其市價由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之；爰本次協議價購係以本署委託不動產估價師所估定之市價為之，至未來本署辦理區段徵收時，將以高雄市地價評議委員會評定之市價為準。 2、詳編號一說明。

三	吳金輝、吳明益、陳水順先生： 1、早期可做耕作之農地，為何現今是墳墓用地，是當初經人亂葬使用，使地主無法繼續耕作使用，何以墳墓用地估價。 2、希望能以地易地或提高市價補償。	1、本次估價師係依內政部訂定之不動產估價師法、不動產估價技術規則及土地徵收補償市價查估辦法等相關規定，以不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式，並以現況與土地使用分區作為估價之依據。由於高雄市橋頭區後壁田段378、379地號現況為「墳墓用地」，因此採用當區之土地使用現況與土地使用分區作為估價之依據，爰估價師依據上述估價之準則據比較法推估所得之市價，並無低估之狀況。 2、本署於83年辦理高雄新市鎮第1期發展區區段徵收時，當地墓主組成「反對橋頭鄉第4公墓遷移委員會」強烈要求維持原狀，本署為順應民情，爰配合不予遷移，不列入區段徵收範圍。本次徵收範圍為屬墳墓用地之後壁田段376、377、378及379地號土地，爰依土地徵收法規定，土地所有權人僅能依本署報奉內政部核定本次徵收抵價地發還比例40%，並以本次區段徵收範圍內土地申領抵價地，本署尚無得據以辦理以地易地情事。
四	陳高素鑒女士： 提議土地分配，協議價格是否有調解空間，該地並非墳地，此乃私人之用地，不得依墳墓價格徵收。	詳編號三說明。

九、結論：

- (一) 本次會議，各土地所有權人所提意見，除經本署及相關人員於現場說明，會議紀錄並將寄送參考外，如尚有不瞭解者，可以書面或電話（02-88712724）洽本署處理。
- (二) 經協商結果，與會之土地所有權人因價格未能合致等原因，未能達成協議，致協議不成，或未出席協議會議者，視為協議不成立，惟會後如土地所有權人同意前開所訂價格讓售者，得於本會議後於 102 年 7 月 31 日前出具協議價購同意書予本署，並於本署另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本署另行簽訂買賣契約書，逾期未提出者，基於開發需要，將依土地徵收條例等法令規定申請區段徵收。如於會後對本署嗣後依法辦理土地徵收案有意見者，請於 102 年 7 月 1 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面方式或親自向本署（地址：105 台北市松山區八德路 2 段 342 號）提出事實及法律上之意見陳述，逾期視為放棄陳述之機會。

十、散會（11 時 20 分）。