

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區查估宣導說明會 會議紀錄

壹、時間：114年6月4日（二）上午10時00分

貳、地點：桃園市中壢區榮安十三街176號之1（中壢中正福德宮）

參、主持人：張水田理事長

肆、出席單位代表：（詳如簽到簿）

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：（詳如會議簡報）

柒、綜合討論：

本重劃範圍內現況雖無合法建築物，但其仍可以按地上物查估規定予以補償；重劃完成後之重建相關需求，非屬市地重劃程序內應辦理事項，重劃會仍有請專業單位初步評估福德宮廟宇重建規劃，提供福德宮及信眾能有初步構想，以利重劃能依程序推動執行，另土地分配雖以市地重劃程序而言為較後期階段作業，惟通案大多數土地所有權人皆相當關心且擔心，故重劃會有仍先提供方案作為可能參考。

一、社團法人桃園市正福德緣發展協進會前理事長呂紹味：

1. 福德宮於都市計畫發布前就已興建存在，且評估重建補償金額太低，假設如配合市地重劃拆遷重建，不應僅維持現階段水準，希望是整體品質能有所提升，以自身參訪評估過程，重建費用仍需約3倍以上金額。
2. 福德宮持有土地面積約301坪應分配回來，分配遷移位置內部已有初步共識可行，如依重劃程序分配完，還需以其他周邊土地做為補償，希望能以福德宮方便就近使用為主，否則補償之周邊土地難以與廟宇做連結利用，則尚難同意。
3. 重劃區外西側及北側周邊道路，重劃完成後如未開通，依所提供方案，

未來進出皆受到阻礙，如辦宗教信仰活動，大型車輛基本上無法通行。

重劃會回覆說明：

1. 有關查估補償金額，以實際查估作業後為準，重劃會盡力給予優渥補償數額，另違建部分認定仍依查估及建管相關法令規定為主，如確實為違建亦仍可有補償。
2. 現階段提供之方案皆作為參考，實際仍以協商完成方案及土地分配公告成果為主，相關土地補償則為土地所有權人間協商行為，非屬重劃程序所需內容。
3. 重劃區外周邊道路非屬重劃範圍內工程設施，現況雖已可通行銜接使用，但重劃會基於完善周邊建設及降低重劃工程施工作業時帶來影響之立場，盡力將未開闢道路能更符合都市計畫道路用地規定使用。

二、社團法人桃園市正福德緣發展協進會理事長林清南：

1. 福德宮已存在已久，公司在確認擬進行市地重劃開發前，應已評估過整合情況，所以現階段才需要開多次協調會議。
2. 參考其他開發案件，周邊公共設施應該皆須完成，以利開發完成後該區域機能可正常使用。
3. 重劃會辦理會議，協進會及福德宮皆未參加及同意，且未能解決意見，但重劃程序仍可接續進行，故才提出行政訴訟。

重劃會回覆說明：

1. 謝謝主委指教，重劃會盡力協調。。
2. 本重劃區僅含有商業區、人行步道用地及公兒用地。區內公設用地部分，依規定提送桃園市政府審議，另重劃會基於完善周邊建設及降低重劃工程施工作業時帶來影響之立場，盡力將未開闢道路能更符合都市計畫道路用地規定使用。

3. 有關歷次會議，皆以全部土地所有權人雙掛號郵寄發函出，出席及同意比例皆依規定執行並經桃園市政府備查，重劃會難以強制全部土地所有權人皆須出席及同意。

三、中壢區中正福德宮管理委員會委員徐忠進：

1. 福德宮持有土地面積約301坪，佔重劃總面積21%，而市地重劃同意比例為90%，以目前協調情形福德宮沒有同意，原則上本案是不可行的，不應該繼續執行。
2. 在條件尚未談妥的狀況下，講查估補償什麼的可能太早，而且本案為自辦非公辦，廟宇如配合重建，應該要只能更好更多不能更少。

重劃會回覆說明：

1. 參考獎勵土地所有權人辦理市地重劃法，籌備會成立為土地所有權人30%同意、其餘會員大會權責相關事項則為50%同意，故相關程序皆以此比例執行。
2. 有關地上物查估補償階段，皆依市地重劃相關規定依序執行，前一階段完成才可往後作業，故前已歷經籌備會、重劃會、重劃範圍等等程序，並召開會員大會、理監事會及市政府審議等會議，並經審查通過或備查，才辦理至現階段程序。

四、中壢區中正里里長王財德：

1. 目前協商重點需著重於廟宇重建方式，重劃程序及執行部分應不再討論。

重劃會回覆說明：

謝謝里長指教，重劃會盡力協調。

五、中壢區黃崇真市議員服務處主任張輔民：

1. 依今日表述情形，廟宇目前應為早期既存違建。
2. 建議重劃會與協進會能再協商，雙方各退一小步，對於重建補償金額

能抓一平衡點。

3. 如後續有需要，服務處可以邀集桃園市政府來進行說明。

重劃會回覆說明：

謝謝主任指教，重劃會盡力協調。

另除重劃區地上物查估補償作業外之相關議題，仍涉及周邊一般民眾權益，並經多數土地所有權人表示如有公家單位作答覆，民眾較能有認同感，建請桃園市政府皆能派員出席相關會議。

附件：會議現場照片





附件：簽到簿

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃案

說明會 簽到簿

一、時間：114 年 06 月 04 日（三）上午 10 時

二、地點：桃園市中壢區榮安十三街 176 號之 1（中正福德宮）

三、主題：地上物查估補償

四、參加單位與人員：

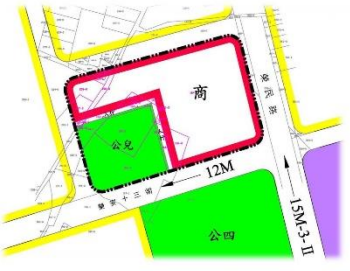
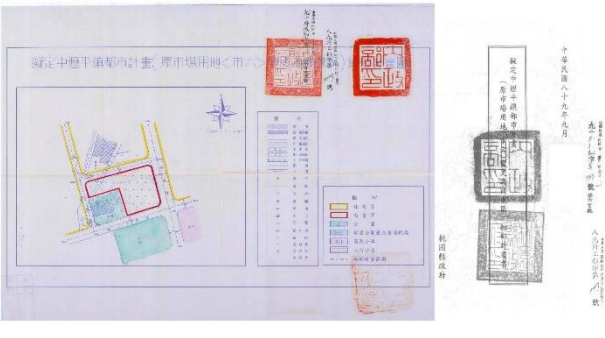
編號	姓 名	簽 到
1	張水田	張水田
2	中華民國 (財政部國有財產署)	
3	社團法人桃園市正福德緣 發展協進會	林清南 呂紹暉
4	陳國松	
5	吳詩尉	吳詩尉
6	王采羚	王采羚 張逸豐代
7	吳逢翔	吳逢翔
8	吳志宏	

編號	姓 名	簽 到
9	葉素珮	葉素珮 簽到
10	吳冠廷	吳冠廷
11	許卉榛	許卉榛 吳冠廷代
12	冠奕建設股份有限公司	余應輝代
13	安信不動產估價師事務所	卓明宗
14	桃園市政府	
15	中壢區 中正福德宮管理委員會	許應炎

市議員黃榮貴

主任陳錫民

附件：會議簡報

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區  宣導說明會 114年06月04日 規劃單位：鉅揚工程顧問股份有限公司	簡報大綱 ◆ 壹、目前進度 ◆ 貳、地上物查估補償 ◆ 參、福德宮初勘 ◆ 肆、綜合討論
壹、目前進度 	壹、目前進度 110年 ➢ 10月29日籌備會核准成立。 ➢ 11月26日籌備會更名同意。 111年 ➢ 06月29日重劃會核准成立。 112年 ➢ 06月15日重劃範圍核定 113年 ➢ 05月02日召開聽證會 ➢ 11月15日核准實施市地重劃 114年 ➢ 01月12日公園規劃研討座談會 ➢ 提送工程設計書圖 ➢ 辦理地上物查估補償
貳、地上物查估補償 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 <u>第31條</u> 重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣（市）土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定訂定，並提交會員大會決議後辦理。 前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。 土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣（市）主管機關以合議制方式調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。 自辦市地重劃進行中，重劃範圍土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，重劃會得訴請司法機關裁判。	貳、地上物查估補償 桃園市政府受理自辦市地重劃作業要點 <u>第13點</u> 重劃區內妨礙重劃土地分配或工程施工應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由重劃會之理事會依照本市各項查估補償標準訂定或委由合法不動產估價業者查估及簽註意見，並提經會員大會通過後辦理。 重劃會於重劃區執行地上物查估作業前，應辦理地上物查估作業相關法令宣導並報本府備查後，始得執行查估作業。 第一項補償數額及拆遷期限，重劃會應依平均地權條例第六十二條之一規定公告，並通知所有權人或墓主辦理拆遷。 本府應於重劃會公告地上物查估補償清單前，按線查估件數百分之五予以書面抽查，且總抽查件數不得少於十件。 重劃會之理事會依獎勵辦法第三十一條第三項規定報請本府以合議制方式調處時，應依收費標準繳納行政規費。
貳、地上物查估補償 	貳、地上物查估補償 查估規定及作業方式

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區 地上物查估說明會簡報

安信不動產估價師事務所 (簡報人：卓明京)
中華民國114年6月4日

§簡報大綱

- ◆壹.重劃範圍
- ◆貳.法令依據
- ◆參.查估補償主體
- ◆肆.查估補償項目
- ◆伍.地上物補償核發對象
- ◆陸.現場查估作業流程說明

壹.重劃範圍

- ◆委託人：鉅揚工程顧問股份有限公司
- ◆重劃區基本資料：
 - 1.土地：桃園市中壢區境東段164地號等28筆土地
 - 2.土地面積：4745.00平方公尺



貳.法令依據

地上物查估作業說明會：

依桃園市政府受理自辦市地重劃作業要點第十五點第二項：
「重劃會於重劃區執行地上物查估作業前，應辦理地上物查估
作業相關法令宣導並報本府備查後，始得執行查估作業」。

貳.法令依據

地上物查估相關法令：

- (一) 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例(民國110年08月09日修正)
- (二) 桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準(民國109年01月07日修正)
- (三) 桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準(民國110年03月02日修正)
- (四) 桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準(民國110年01月06日修正)
- (五) 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法(105年7月12日)
- (六) 土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法(民國114年01月17日修正)

參.查估補償主體

包括合法建築改良物、其他建築改良物、工廠與商業設備、農作改良物、農業機具、無固定基礎之臨時性農業生產設備(施)、畜產與水產養殖物、水井及墳墓

肆.查估補償項目

- ◆ 合法建築物：包括補償費、人口遷移費、自動拆遷獎勵金
- ◆ 其他建築物：包括拆遷救濟金、自動拆遷獎勵金
- ◆ 合法工廠或取得設立許可證之廠商：生產設備搬遷補助費
- ◆ 合法商業其營業用設備：營業設備搬遷補助費
- ◆ 非以現址辦理合法登記，但於本市辦妥合法登記並完納稅捐者：生產設備搬遷救濟金或營業設備搬遷救濟金

肆.查估補償項目

- ◆ 合法工廠、取得設立許可證之廠商、合法商業因興辦公共工程，致營業停止或營業規模縮小者：營業損失補償費
- ◆ 農作改良物、農業機具、無固定基礎之臨時性農業生產設備(施)、畜產及水產養殖物：補償費及遷移費
- ◆ 拆遷已辦妥水權登記領有水權狀或免水權登記證明之地下水井：補償費
- ◆ 未領有水權狀之地下水井：拆遷救濟金

肆. 查估補償項目

- ◆ 應行遷葬之合法墳墓：補償費
- ◆ 非合法墳墓：遷葬救濟金

伍. 地上物補償核發對象

- ◆ 建築改良物補償費：由徵收公告時登記簿記載之權利人領取。但有下列情形之一者，不在此限：共十三種例外情形，請自行參閱該辦法。
- ◆ 農作改良物補償費：三七五租約承租人、實際使用人或耕作人、土地所有權人。
- ◆ 土地改良費用：土地所有權人領取。但土地使用人持憑改良土地費用證明書及土地所有權人同意文件者，得由土地使用人領取。
- ◆ 營業損失補償費：該營業事業之負責人代表領取。
- ◆ 遷移費：由該遷移物之所有權人領取；人口遷移費，由戶長代為領取。

陸. 現場查估作業流程說明

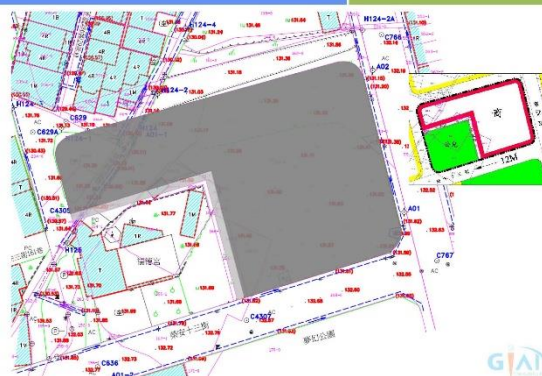
- ◆ 訂定查估時程
- ◆ 查估通知：由重劃會於至少七日前以雙掛號通知地上物所有權人、土地所有權人或承租人、占有人、使用人、耕作人、管理人。
- ◆ 現場查估：
 1. 核對地主身分
 2. 說明作業流程
 3. 依據地籍預為分割成果為基準進行查估
 4. 實地測量、清點地上物
 5. 確認各個地上物所屬所有權人
 6. 與地主說明查估結果，地主核對無誤後簽名，並依照查估結果製作調查表明細清冊

陸. 現場查估作業流程說明

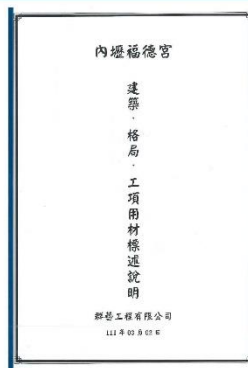
- ◆ 複估作業：若對於查估成果有疑義，可填寫複估申請書，視所有權人等需求個別說明或再次到場進行複估作業。

簡報完畢
敬請審議

參、福德宮初勘



參、福德宮初勘



參、福德宮初勘



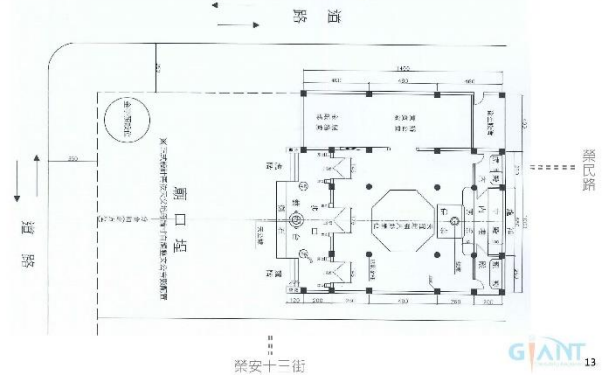
參、福德宮初勘



GIANT 12

參、福德宮初勘

初步規劃


13

參、福德宮初勘



14

參、福德宮初勘

初步估價

[illegible]

15

肆、綜合討論

綜合討論

16

簡報結束

 GIANT 17