

彰化縣政府 95 年度自行研究報告

區段徵收開發問題之研究

研究單位：地政局

研究人員：曹森哲

研究期程：950101—951031

彰化縣政府 95 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	區段徵收開發問題之研究
研究單位及人員	地政局曹森哲
期 程	950101—951031
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>伸港（全興地區）是本縣目前唯一辦理的區段徵收區，原期待藉由彰濱工業區蓬勃發展帶來大量住宅需求，進而帶動伸港鄉的地方繁榮和發展，雖然目前情況不如預期，開發區未能帶動本身及周邊發展，以致土地買賣交易並不熱絡。但整體而言，區段徵收確實為伸港鄉建構一個完整全新的城鄉風貌，不但有規劃完善的公共設施，提供高品質居住生活環境，也解決鄉公所、戶政事務所、分駐所、消防隊及衛生所等各機關用地的問題，並給予伸港地區民眾一便捷多功能的行政中心，將提高整體土地的利用價值。</p>
方 法 與 過 程	<p>以目前本縣唯一辦理之伸港(全興地區)區段徵收區為研究案例，就其開發目的與辦理經過，探討開發過程所遭遇困難與解決方法，進而深入研究檢討後並做成建議，以供往後其他鄉鎮市各開發案件之重要參考依據。</p>
研究發現及建議	<p>少數原土地所有權人，未依規定於徵收公告期間內申請領回抵價地，事後希望能補辦申請領回抵價地，並拒絕領取土地補償費。在土地標售困難的情況下，其實准予補辦申領抵價地，一來政府可節省開發成本，二則地主可如願分配抵價地，無非是個雙贏的好做法，建議修改土地徵收條例第 40 條規定，發給抵價地之申請程序及處理程序原則。</p>
備 註	

壹、摘要

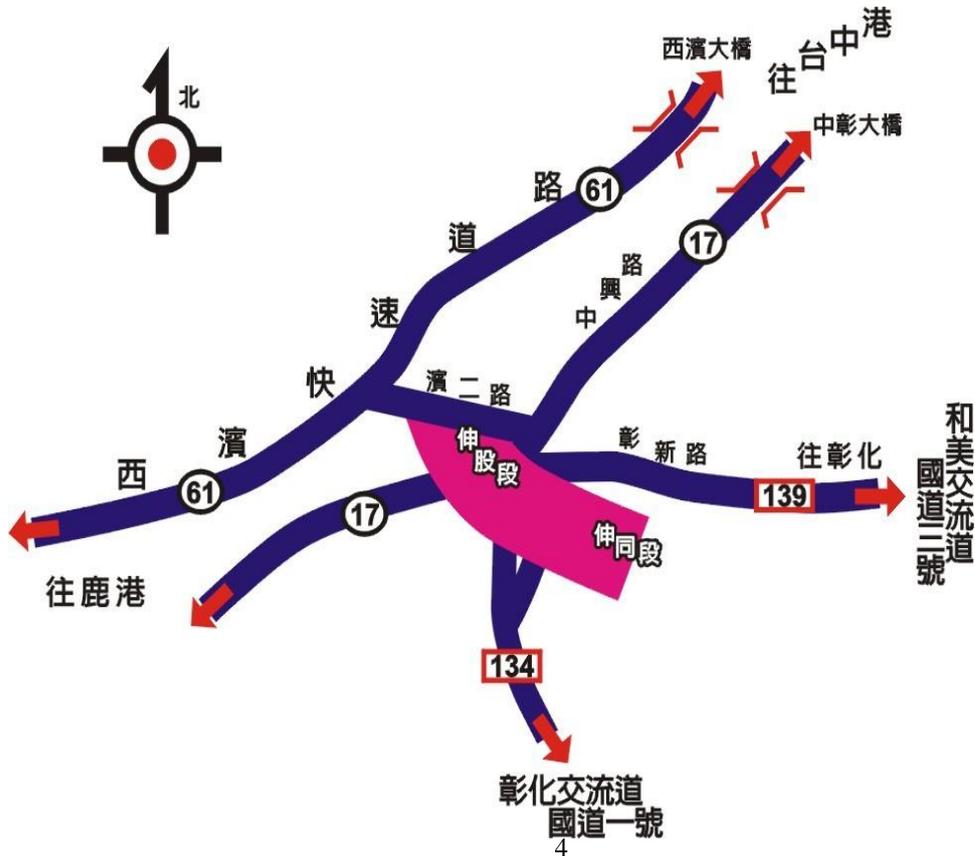
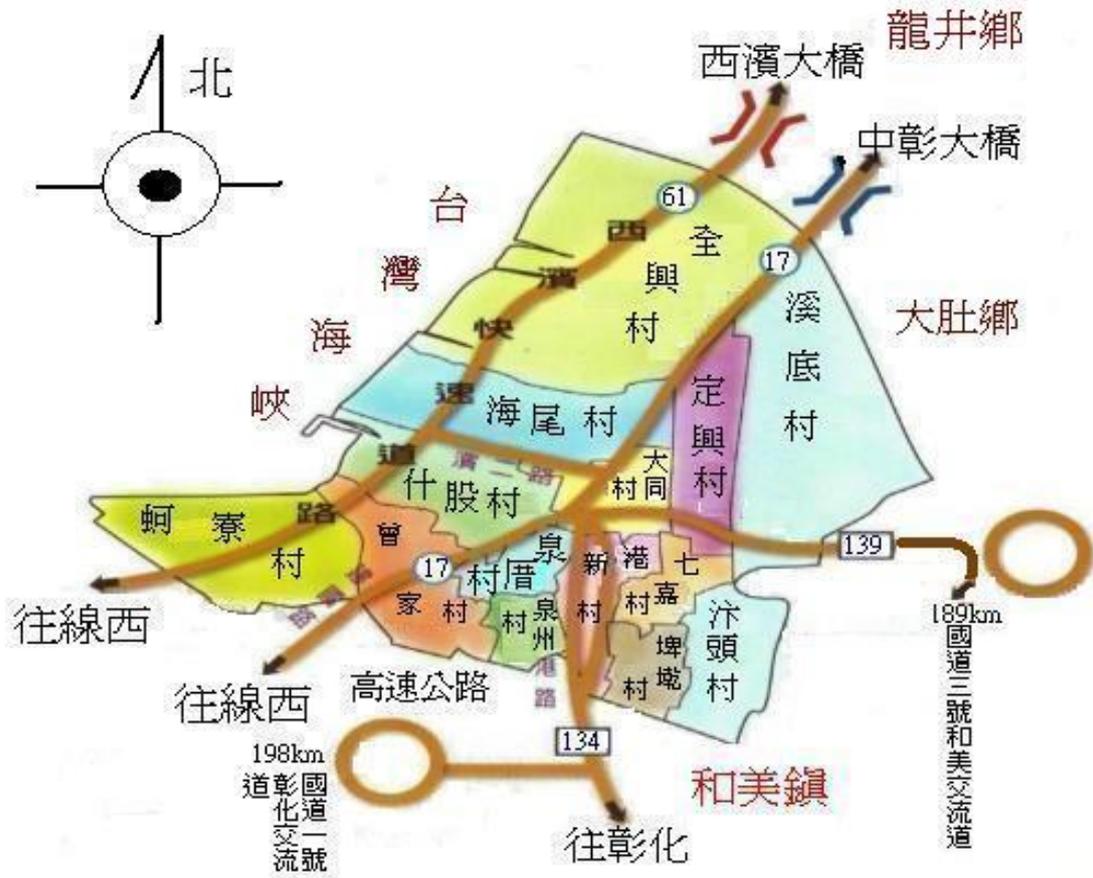
伸港（全興地區）是本縣目前唯一辦理的區段徵收區，為伸港鄉建構一個完整全新的城鄉風貌，不但有規劃完善的公共設施，提供高品質居住生活環境，也解決鄉公所、戶政事務所、分駐所、消防隊及衛生所等各機關用地的問題，並給予伸港地區民眾一便捷多功能的行政中心，將提高整體土地的利用價值。就其開發目的與辦理經過，探討開發過程所遭遇困難與解決方法，進而深入研究檢討後並做成建議，以供往後其他鄉鎮市各開發案件之重要參考依據。

貳、主旨及背景說明

伸港（全興地區）係本縣目前唯一辦理之區段徵收開發案，由於全興工業區是伸港鄉最重要的工業園區，將可創造成兼具工業生產、研究開發及居住休閒等多元功能之工業園區；且位居大肚溪口之水鳥聚集處，擁有無比之生態教育與遊憩資源，可建構成為一個豐富的海濱遊憩場所。且彰濱、全興二工業園區之開發除會促進地方發展外，亦將造成就業人口大量之湧入，住宅需求增加；然伸港鄉之人口逐年增加，舊有都市計畫區建築用地已近飽和，且伸港鄉之各行政機關，如戶政事務所、分駐所、消防隊、衛生所等均借用私人土地，鄉公所則暫借圖書館辦公，急需遷建，以免損及民眾權益。為配合彰濱工業區之開發及取得伸港鄉行政中心遷建用地和儲備土地之取得，決定於伸港鄉劃設一處為區段徵收區。

區段徵收位置所在：

伸港鄉 主要聯外道路示意圖



參、相關研究、文獻之檢討

一、開發目的：

本縣辦理之伸港（全興地區）區段徵收區主要目的在於取得伸港鄉公所等公務機關所需之行政中心遷建用地及提供新社區所需之建築用地，為彰濱工業區及全興工業區引進之人口預留住宅用地，並且可透過區段徵收之整體開發方式，興闢公園、綠地、廣場及停車場等公共設施，以提昇居住環境品質。

二、都市計畫規劃情形：

本區都市計畫依都市計畫法規定一併完成主要計畫及細部計畫，經台灣省政府於87年1月3日87府建字第142218號函核定，並由本府於87年1月13日87彰府工都字第002314號函發布實施。經由完善之規劃設計，除了提供適當比例之住宅、商業區外，並取得學校、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、市場、機關用地、溝渠、道路等公共設施用地，不僅提高土地利用價值，亦能提昇居住環境之生活品質，進而帶動整體伸港地方之無限繁榮與發展。

三、辦理經過：

（一）、召開說明會：

本區於87年6月16至18日計3天，會同相關單位假伸港鄉老人文康活動中心，邀集區內土地所有權人召開說明會，說明區段徵收意旨、領回抵價地比例及業主本身權益。



(二)、抵價地比例報核：

原土地所有權人領回抵價地之比例，於 87 年 7 月 31 日經奉台灣省政府 87 府地六字第 70398 號函核准為 45%。

(三)、計畫書撰製及審核：

為辦理伸港（全興地區）新社區之開發，經依平均地權條例第 53 條及都市計畫法第 58 條規定辦理區段徵收後，再依平均地權條例施行細則第 67 條及內政部頒「區段徵收作業補充規定」，擬具區段徵收土地計畫書，報請台灣省政府鑒核並轉陳行政院核准。

(四)、公告、通知：

自 88 年 2 月 26 日至 88 年 3 月 29 日止公告 30 天，並通知區內全部土地所有權人。

(五)、抵價地申請、核定及分配：

公告徵收期間受理申請領回抵價地，並於 91 年 11 月 5 日訂定區段徵收抵價地分配作業要點，隨即於 91 年 11 月 25 日、26 日假伸港鄉老人活動中心召開配地說明會，向業主說明本區抵價地分配作業要點、原土地所有權人權利價值表、街廓資料表（含街廓面積、區段徵收後地價、街廓權利價值、最小分配面積、街角地最小分配面積、分配方向等資料）、抵價地街廓位置圖、土地使用管制規定等資料。



(抵價地分配事宜業主諮詢會議)



(抵價地分配說明會)

全區申領抵價地者達 93%，經由土地所有權人自行選擇街廓後公開抽籤分配土地，分配完成比例高達 98%，並於 92 年 5 月 14 日至 6 月 13 日公告 30 天確定，經囑託和美地政事務所辦理領回抵價地產權登記，及實地點交作業。



肆、研究方法

以目前本縣唯一辦理之伸港(全興地區)區段徵收區為研究案例，就其開發目的與辦理經過，探討開發過程所遭遇困難與解決方法，進而深入研究檢討後並做成建議，以供往後其他鄉鎮市各開發案件之重要參考依據。

伍、研究發現

一、問題一：原土地所有權人反對區段徵收

本區徵收公告期間，有部分土地所有權人異議反對區段徵收，自組自救會至本府抗議陳情。經過數次的溝通協調，大多數地主均已認同本區段徵收開發案，惟仍有極少數地主繼續四處陳情，並在查估全區地上物作業時，非但不配合且極力反抗，查估人員顧及人身安全問題，未強行查估。直到 91 年 7、8 月間為配合工程施工需要，經不斷與當事人協調，其始同意伸港鄉公所進行查估妨礙道路工程之建物，由承包商進行施工。

解決方法：

上述異議人其地價補償費及地上物補償費，本府仍依相關規定予以核發，經通知其未於期限內領取，該補償費依法送保管專戶提存，之後雖有地方民意代表請求協助處理本案地主配地及地上物查估等相關事宜，惟要求事項與規定不符，均予以委婉函復，詳實說明問題所在，讓地方民意代表明瞭，依現行法令規定，確實無法依其請求辦理。

二、問題二：訂有耕地租約，租佃雙方未能達成協議

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約，承租人希望能發給抵價地，但依現行法令規定，承租人只能領取 1/3 地價補償費，因此，與法令規定不符，雙方無法達成協議。

解決方法：

經通知雙方協調後，採取變通方式，先由承租人同意辦理註銷租約，讓地主完成補正程序，取得核准發給抵價地後，將應補償承租人之 1/3 地價補償費換算成權利價值，讓承租人自行選擇

分配街廓，於分配結果公告確定，經囑託和美地政事務所辦理產權登記完畢後，出租人再無條件移轉予承租人。

三、問題三：區段徵收後剩餘可建築土地標售困難

本區段徵收區完成後，縣府取得可標售建築土地，標售所得為償還開發成本，但土地標售情況並不順利，調查後發現，民眾普遍認為與市價比較地價偏高，由於期待降價心態，再加上房地產景氣低落，以致造成投標意願不熱絡。

解決方法：

囑託管轄地政事務所彙整鄰近土地買賣交易情形，及參酌其買賣市價，經提報本縣區段徵收委員會同意後調整價格，若能順利完成所有土地標售，只能償還開發成本，因此沒有再調整價格空間，值得慶幸的是於 95 年間已標售出 20 筆土地，將密切注意房地產交易情形，等待適當時機再據以辦理標售事宜，祈盼能順利完成土地標售，儘速償還長期借款，以減輕本府沉重財務負擔。

陸、結論與建議

伸港（全興地區）是本縣目前唯一辦理的區段徵收區，原期待藉由彰濱工業區蓬勃發展帶來大量住宅需求，進而帶動伸港鄉的地方繁榮和發展，雖然目前情況不如預期，開發區未能帶動本身及周邊發展，以致土地買賣交易並不熱絡。但整體而言，區段徵收確實為伸港鄉建構一個完整全新的城鄉風貌，不但有規劃完善的公共設施，提供高品質居住生活環境，也解決鄉公所、戶政事務所、分駐所、消防隊及衛生所等各機關用地的問題，並給予伸港地區民眾一便捷多功能的行政中心，將提高整體土地的利用價值。

檢討：

本區在領回抵價土地分配完竣後，剩餘可標售土地面積計有 149303.8 平方公尺，於土地分配完竣後開始辦理標售，惟適逢經濟不景氣，房地產交易情況不熱絡，加上建築不動產業者、房屋仲介公司、土地投資開發公司等多持觀望態度，因此，民眾參與投標意願低迷，直到二次調降標售底價後才陸續有民眾參與投標，顯見開發完成後土地出脫若不如預期，無法立即落實收益效應，成本回

收時程將拖延，恐造成政府在財政上嚴重之調度困難。

建議：

由於少數原土地所有權人，因未依規定於徵收公告期間內申請領回抵價地，事後希望能補辦申請領回抵價地，並拒絕領取土地補償費。在土地標售困難的情況下，其實准予補辦申領抵價地，一來政府可節省開發成本，二則地主可如願分配抵價地，無非是個雙贏的好做法，建議修改土地徵收條例第 40 條規定，發給抵價地之申請程序及處理程序原則。

柒、開發前、後及施工中照片

照片一：拆除區內建物情形



建物未申請保留予以拆除(一)



建物未申請保留予以拆除(二)

照片二：工程施工情形



整地施工情形



地下道工程施工情形

照片三：開發完成後情形



西區空中鳥瞰照片(一)



西區空中鳥瞰照片(二)



加油站附近空中鳥瞰照片



綠美化植栽情形(一)



綠美化植栽情形(二)



綠美化植栽情形(三)



綠美化植栽情形(四)



綠美化植栽情形(五)



綠美化植栽情形(六)



綠美化植栽情形(七)



綠美化植栽情形(八)