



4

工作心得及研究報告

有關辦理徵收作業應注意的事項 自苗栗縣竹南鎮大埔地區 徵收爭議事件後談起

用地課 謝穎政

一、緣起

99年6月9日清晨，一輛輛的警備車下來不少的警員，陸續站在管制通行的苗栗縣竹南鎮仁愛路各路口，一旁熱機中的怪手及推土機轟隆隆的咆哮著，過一陣子，一株株的稻苗就在履帶下撕裂…

99年7月17日，10幾個農村自救會夜宿臺北市凱達格蘭大道，螢光幕中一再地播放苗栗縣竹南鎮大埔地區怪手破壞稻田的畫面，行政院吳院長也親自邀集苗栗縣政府等單位協助被徵收戶的訴求…

99年7、8月間媒體一再報導竹南科技園區(苗栗竹南大埔)、臺中科學園區四期(彰化二林相思寮)等被徵收土地地主憤恨的告白，老人們留下對土地不捨的眼淚…

徵收業務中央主管機關內政部(地政司)，在江部長的指示下於99年8月16日、8月19日邀集學者專家、相關部會及地方政府召開了2次座談會，並於99年9月14日由江部長主持，針對「落實土地徵收符合公共利益、比例原則及正當性」等10個議題再次邀集學者專家、相關部會及地方政府召開第3次座談會，並獲致相關決議後(附錄)，陸續辦理下列事項。





1. 依前述座談會議題三決議2、議題七決議2，於99年10月28日邀集相關機關，就土地徵收條例第3條規定之立法意旨，為落實土地徵收符合公益性、必要性，以徵收方式辦理用地取得之事業計畫特定興辦事業、開發面積30公頃以上、新訂、擴大都市計畫等，或事業計畫以區段徵收方式辦理開發者，一般徵收案之興辦目的事業主管機關或區段徵收需用土地人，應於內政部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議前，就公益性及必要性先行向土地徵收審議委員會報告1節，訂定「(興辦事業計畫名稱)(區段)徵收土地之公益性及必要性評估報告」，並以100年1月18日台內地字第0990261119號函轉辦理。
2. 依前述座談會議題五、九的決議，於99年11月4日邀集相關部會及地方政府，針對土地徵收條例第33條、第44條研商修正，按係就原規定僅限於建築改良物合法營業損失，修訂為土地或土地改良物合法營業損失均應給予補償，以及修訂延長區段徵收內領價地申領之期限。
3. 依前述第3次座談會議題二的決議，於99年12月6日召開「研商檢討現行公聽會與給予所有權人陳述意見之機會等申請徵收前應執行事項實務執行情形並建立相關改善機制」會議，同時指示自100年1月1日起舉行公聽會及通知所有權人陳述意見者，應依該次會議結論辦理。





二、因應新規定應注意的事項

本處在本局工程用地取得階段的角色，主要在於工程用地地上物的拆遷疏導，必要時奉上級的指示，辦理完整的用地取得程序，即私有土地部分自地籍(假)分割開始至所有權移轉登記完竣，而公有土地部分則從地籍(假)分割開始至管理機關變更登記完竣。

依上述內政部近期頒布土地徵收作業的規定中，有關「(興辦事業計畫名稱)(區段)徵收土地之公益性及必要性評估報告」事項，按該評估填寫說明三(二)部分，指陳交通事業以線狀方式開發，「開發面積30公頃以上者」，無需先行報告公益性及必要性，所以高速公路之新(拓)建，可免予陳報該評估報告送審，惟若涉及高速公路服務區非線狀方式之開發，將有適用該程序之虞，應予注意。

另與本處用地取得業務較為有關的應是內政部99年12月29日台內地字第0990257693號令訂定「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」，並自中華民國100年1月1日生效的規定。

該要點規定「公聽會」應辦事項及「給予所有權人陳述意見之機會」應辦事項，按「公聽會」之召開，係由高公局主政，至於徵收前「給予所有權人陳述意見之機會」詳細步驟，說明如下：

1. 應以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人（以下簡稱所有權人）陳述意見，並記載下列事項。以協議會議開會通知（或協議會議紀錄）者，亦同：
 - (1) 所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。
 - (2) 徵收土地之概況、法令依據及徵收標的範圍。
 - (3) 所有權人提出陳述意見書時，應為事實上及法律上之陳述。
 - (4) 陳述意見之期限及不提出之效果。
 - (5) 其他必要事項。





- 需用土地人訂定陳述意見期限規定如下：
以書面通知者，自通知書送達之次日起，不得少於七日；以併協議會議開會通知者，應自該會議（如有多次，應以最後一次為準）之日起，不得少於七日。
- 所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。
- 需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理；於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關之回應、處理之書面資料，並將相關意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於如下表格，供核准徵收機關審核參考，其未檢附者，應退回請其補正。





按目前本處徵收前「給予所有權人陳述意見之機會」，係併於用地協議會議開會通知為之，本處於寄送開會通知(或協議價購紀錄)時，已將上述步驟1，應通知項目通知所有權人，已符合新規定。

至於步驟2，需用土地人訂定陳述意見期限規定1節，按本處往例於協議會議寄送開會通知時，均於該通知載明自該會議開會之日起，給予所有權人7日以上之期限，亦符合新規定。

另外步驟3，所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面1節，本處於製作協議價購會議紀錄時，所有與會者不論以言詞或書面陳述意見，均詳實記錄於會議紀錄中，惟新規定必須於當場將言詞陳述意見作成書面，並由其簽名或蓋章，爾後將依此規定辦理。

至於步驟4，需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理1節，按以往所有權人以書面或言詞陳述之意見，本處均以協議價購會議紀錄或其他公文書予以回應，殆無疏漏；另應於申請徵收土地或土地改良物時，一併檢附所有權人陳述意見、需用土地人回應書面資料，本處往例均於徵收計畫書內彙集相關資料併供核准徵收機關審核參考，惟新規定增加應將相關處理情形依序整理，詳實填載於表格送審，亦將依此規定辦理。





三、結語

綜觀至100年2月底內政部已修改土地徵收業務之規定，尚屬程序面之補強，對高速公路用地取得業務不致有重大影響，其實公共工程用地取得最大阻力，不在於採協議價購或徵收等方式取得，主要在於補償費是否為所有權人所接受，以地上物補償標準而言，相鄰縣市的補償項目即有差異，對於坐落不同縣市土地之所有權人不啻為權益受損，更遑論補償單價不同了，以致本處在疏導地上物拆遷時遭遇不少阻力；其實就用地取得之時效而言，如涉及繼承、他項權利、共有、變更使用編定等土地，囿於土地登記、使用法令之限制，以致協議價購程序繁瑣，對需用土地機關及土地所有權人均增加辦理之負擔，如對補償費無異議，未若辦理徵收取得之便捷。



內政部土地徵收座談會決議中認為，就長期制度之建立而言，宜由不動產估價師辦理徵收補償地價之查估，按美、日等國徵收補償之金額均由需用土地人內部(或外聘)估價師估定已行之有年，且針對補償地價之爭訟有完善之制度，惟國內欲援引該作業方式，相關配套措施修法必須考量需用土地人執行之可行性及適法性，才能避免弊端發生。





目前交通部屬機關工程用地土地徵收(協議價購)補償金額均以公告現值加成為計算基礎，而公告現值乃縣市政府依法令規定估價送交地價評議委員會評定，至少有法律上的公信力，如果與市場正常交易價格有其差異，至少可於加成數調整使整體土地補償費近似市場正常交易價格；各縣市政府在年度下旬，通常會函請各需地機關提供需用土地資料，俾供估算公告現值參考，短期內建議在各地價評議委員會評定公告現值及加成數時，適時引進不動產估價師提供各區段地價公告現值與市場交易價格差異，作為加成數調整之參考，同時經由訪價過程彈性調整地上物補償項目及單價，以保障被徵收人權益，減少政府強占民地惡名。

