

調 查 意 見

壹、案由：據黃金豐君等陳訴：臺中市政府變更水湳經貿開發區計畫，致損及地主權益，涉有官商勾結等情；及廖繼上君等陳訴：渠等所有坐落臺中市西屯區廣福段 739-1 及 740-1 地號土地，臺中市政府未依承諾納入水湳機場原址地區整體開發範圍，致損及權益，涉有違失等情。

貳、調查意見：

據黃金豐君等陳訴：臺中市政府變更水湳經貿開發區計畫，增加一塊與原計畫不相干之坐落該市河南路南邊之公 51 公園預定地，嚴重影響河南路以北私有地主權益等情；及據廖繼上君等陳訴：渠等所有坐落臺中市西屯區廣福段 739-1 及 740-1 地號土地，臺中市政府未依承諾納入水湳機場原址地區整體開發範圍，致損及權益，涉有違失等情。案經本院調查完竣，茲臚述調查意見如下：

一、臺中市政府所擬「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」（草案）正由內政部都市計畫委員會審議中，關於黃金豐君等陳訴案，請臺中市政府及內政部妥處。至於黃君等陳訴本案涉有官商勾結乙節，請法務部查明妥處。

（一）據黃金豐君等陳訴：臺中市政府變更水湳經貿開發區計畫，增加一塊與原計畫不相干之坐落該市河南路南邊之公 51 公園預定地，嚴重影響河南路以北私有地主權益。經臺中市政府說明以公 51 用地約 6.14 公頃，共包括 96 筆土地，大部分均為私有土地，因該區土地位於水湳機場航道內，因此該府考量飛航安全，遂於民國（下同）75 年將其劃設為「

公園用地」。依據 91 年 10 月 23 日「擬定臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫」，公 51 用地得以「一般徵收」或「獎勵投資」方式取得，預估經費約新臺幣（下同）2 億 3,436 萬元。公 51 用地目前尚未徵收開闢，依目前公告土地現值徵收，所需費用超過 20 億元，對該府財務負擔大。由於公 51 劃設已超過 20 年，遲未徵收對土地所有權人權益影響甚大，故該府考量公 51 係因水湳機場飛航安全所劃設，且劃設時間已久，為加速取得公共設施用地，並配合水湳機場整體規劃開闢污水處理設施，乃於辦理「臺中市水湳機場原址地區國際競圖規劃」案時一併規劃，並納入整體開發。

(二)臺中市政府所擬「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」（草案）業於 97 年 12 月 8 日送請內政部都市計畫委員會審議中，故關於黃金豐君等陳訴案，請臺中市政府及內政部妥處。至於黃君等陳訴涉有官商勾結乙節，一併影附陳訴人黃金豐君等陳訴書，請法務部查明妥處。

二、關於水湳機場原址地區國有土地現值之估計作業及區段徵收範圍內公有土地領回面積之估算是否符合規定、有無擬訂分期分區開發計畫之需要等問題，建議臺中市政府及內政部查明依法處理及檢討妥處。

(一)本案區段徵收範圍大部分土地屬國有地，面積合計約 163.20 公頃，占區段徵收範圍總面積的 65.34%；市有地面積約 6.55 公頃，占 2.62%；私有土地面積約 80.02 公頃，占 32.04%。

(二)公 51 用地之公告土地現值較臺中市河南路以北農業區為高，主要是由於公 51 用地之公告土地現值，係依平均地權條例第 10 條規定，以毗鄰非公共設施保留地之平均地價計算。而該農業區則因區位

條件及周邊第十二期重劃區開發之帶動，致市場實際交易價格較公告土地現值為高。為解決該農業區土地公告現值偏低問題，臺中市都市計畫委員會審議「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」（草案）曾建議市府參酌附近實際發展狀況，於調整 98 年度公告土地現值時，予以考量做適當合理之調整。臺中市政府於 98 年度評議公告土地現值時，已參考市場行情，調整水湳機場原址地區周邊農業區土地 98 年之公告現值。另水湳機場原址地區及公 51 用地因毗鄰非公共設施保留地之公告土地現值無調整，故仍維持 97 年之公告土地現值。

(三)納入公 51 用地後，以 98 年度平均公告土地現值而言，區段徵收範圍全區為 10,860 元/平方公尺，國有土地為 8,800 元/平方公尺，市有土地為 14,100 元/平方公尺，私有土地為 14,800 元/平方公尺，公 51 用地為 25,410 元/平方公尺。據臺中市政府表示 96 年度規劃期間與 98 年度公告土地現值調整後土地所有權人領回抵價地面積之比較，如下表：

所有權人	96 年度規劃期間	98 年度公告土地現值調整後
農業區（私有）	$6850/7750 \times 100 \times 0.4$ = 35.35 坪	$14800/10860 \times 100 \times 0.4$ = 54.51 坪
公 51（私有）	$21900/7750 \times 100 \times 0.4$ = 113.03 坪	$25410/10860 \times 100 \times 0.4$ = 93.59 坪
中華民國	$7600/7750 \times 100 \times 0.4$ = 39.23 坪	$8800/10860 \times 100 \times 0.4$ = 32.41 坪

臺中市	$8420/7750 \times 100 \times 0.4$ =43.46 坪	$14100/10860 \times 100 \times 0.4$ =51.93 坪
備註：假設持有土地 100 坪，且該區段徵收計畫之抵價地發還比率為 40%。		

- (四)詢據內政部營建署主管人員表示：公 51 公告現值係根據周邊地價評定，農業區公告現值原來較低，所以會有抗議。國有土地公告現值卻調得比農業區還低，水湳機場應該參考鄰近地價調整。若要合理的話，宜農業區畫一個區段徵收，機場一個區段徵收云云。
- (五)依地價調查估計規則第 21 條第 1 項第 2 款規定，估計區段地價之方法如下：無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。本案水湳機場原址地區國有土地或無買賣實例，缺乏市場行情可資參考。惟無買賣實例及收益實例之區段，應依上開地價調查估計規則第 21 條第 1 項第 2 款規定辦理。何況其地形方整、面積廣闊，其優勢遠非一般私有土地所可比擬，且部分土地原即作建築使用，然而其 98 年之公告土地現值卻無調整，以致較其周邊農業區土地低。該區國有土地現值估計作業是否符合規定，臺中市政府及內政部允應查明依法處理。
- (六)又依土地徵收條例第 43 條規定：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式

撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條第 1 項第 2 款土地使用使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。前項… …以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關。… …。」，本案臺中市政府對於區段徵收範圍內公有土地領回面積之估算，以該公有土地當年度公告土地現值除以區段徵收範圍全區當年度平均公告土地現值，再乘以區段徵收之抵價地面積比率，作為該公有土地之領回面積。如此估算方式，與土地徵收條例第 43 條規定：「……以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關……」不合，致國有土地之領回面積估算結果偏少，易招致物議及引發疑慮，臺中市政府及內政部亦允應查明依法處理。

(七)此外，「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」（草案）有無擬訂分期分區開發計畫之需要、區段徵收有無以全部範圍作為一區或分成數區之需要，臺中市政府及內政部允應就財務規劃之可行性、公私有土地所有權人權益之公平性及合理性等層面檢討妥處。

三、關於廖繼上君等陳請將臺中市西屯區廣福段 739-1 及 740-1 地號土地納入水湳機場原址整體開發範圍乙節，臺中市政府及內政部允宜檢討妥處。

(一)廖繼上君等於 85 年 1 月間立土地使用同意書，將渠等所有坐落臺中市西屯區廣福段 739-1 及 740-1 地號土地，配合 85 年度臺中市 80 米外環道路新闢工程施工，同意由臺中市政府先行使用，不列入 85 年度用地徵收案辦理，俟將來該地區列入重劃或區段徵收時，保留立同意書人參加土地分配或申請領

回抵價地之權利。依廖君之「土地使用同意書」內容載明：「四、將來重劃或區段徵收計畫未奉核定，無法辦理時，立同意書人得申請按原公告徵收之價款辦理價購（即 84 年 7 月 1 日公告現值）」。經臺中市政府 85 年 1 月 30 日 85 府土字第 011789 號函復廖君略以：因已立具同意書同意該府闢建 80 米外環道路工程時先行使用，俟將來該地區列入重劃或區段徵收時再參加土地分配或申請領回抵價地，將不予列入徵收。嗣廖君申請併入臺中市 12 期重劃區，因渠所有土地未位於 12 期重劃區，故未併入，臺中市政府亦無預算，故亦未發放補償金。

- (二) 嗣廖君陳請將該 2 筆土地納入水湳機場原址整體開發範圍內，辦理區段徵收，經臺中市都市計畫委員會於 97 年 11 月間審查「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）」案暨「擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」案時決議：「不予採納。惟請市府建設處於本案開發時編列預算徵收該土地，以資公允。」。因該 2 筆土地目前並無納入其他市地重劃或區段徵收計畫中，該府已依前開「土地使用同意書」之內容及前開該市都市計畫委員會之決議，由該府建設處於 98 年 3 月間函告廖君辦理價購；並考量整體公平性及合理性，將以出具同意書當年公告現值加四成價購並加付 92 年度以後利息辦理。惟廖君等既未申請價購，似表示未選擇領地價補償費方式，而仍陳請將該 2 筆土地列入區段徵收。按該地區除此次水湳機場原址整體開發，有辦理區段徵收之機會以外，未來短期內如無其他辦理重劃或區段徵收之計畫，則基於陳訴人選擇權之尊重及信賴利益之保護，

臺中市政府理宜依該府 85 年 1 月 30 日 85 府土字第 011789 號函意旨檢討後，提內政部併案妥處。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見一函復陳訴人黃金豐君等。
- 二、抄調查意見三函復陳訴人廖繼上君等及其代理人何玉霜君。
- 三、抄調查意見函請臺中市政府及內政部確實檢討妥處。
- 四、影附陳訴人黃金豐君等陳訴書及調查意見一，函請法務部就無渠等所訴官商勾結情事查明妥處。