

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國114年4月10日

發文字號：府授生墓字第11400956741號

附件：如主旨



主旨：檢送本府114年3月31日召開「臺中市第一花園公墓用地取得作業」第一次公聽會會議紀錄及公告各一份，公告周知。

依據：土地徵收條例第10條第2項。

公告事項：

一、本案公聽會紀錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及記錄人之姓名」、「出席單位及人員之姓名」、「出席之土地所有權人及利害關係人之姓名」、「興辦事業概況」、「事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性（含依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素評估本興辦事業之公益性及必要性）」、「土地所有權人及利害關係人之意見（包括言詞及書面意見），及對其意見之回應處理情形」。

二、本公告及會議紀錄另張貼本府及本府民政局網站。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

「臺中市第一花園公墓用地取得作業」

第一次公聽會 會議紀錄

壹、事由：說明「臺中市第一花園公墓用地取得作業」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素評估本興辦事業之公益性及必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

貳、時間：114 年 3 月 31 日(星期一) 下午 2 時

參、地點：第一花園公墓-中台福座（臺中市南屯區文山南巷 901 號）

肆、主持人：臺中市政府生命禮儀管理處 王課長澤庠 紀錄：張楊紹

伍、出席單位及人員：詳如後附簽到簿

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如後附簽到簿

柒、興辦事業概況：

一、計畫緣起：

「臺中第一花園公墓」係民國 65 年私人申請設立百齡管理會後陸續興建之公墓尚未依法辦理公告及啟用程序，而興建之二棟納骨塔雖領有建築執照、使用執照，但僅依法核准啟用部分納骨位，又因部分殯葬設施及經營管理違反殯葬管理條例規定之情事，臺中市政府遂於民國 99 年撤銷原管理單位管理會之法人設立許可，並於民國 103 年進行接管，辦理相關合法作業程序。

經查臺中市第一花園公墓位於臺中市都市計畫主要計畫範圍，係於民國 71 年 2 月 22 日發布實施為公墓用地，迄今已使用 40 年，經歷次都市計畫變更、相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，確認百齡管理會管理時期侵占南屯區台安段 106-2、106-3 及 106-4 等 3 筆使用分區為農業區之私人土地，作為部分墓區、部分納骨塔等使用。為將南屯區第一花園公墓現況設施涉占用私人土地之舊有殯葬設施合法化，於 113 年 9 月 23 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案」為公墓用地，但仍為私人所有，為保障民眾財產權益，爰須辦理用地取得作業。

一、計畫目的

「臺中第一花園公墓」在應對都市發展與人口增減所帶來的殯葬需求。自市政府接管後為讓公墓改善及增加殯葬設施運作合規合法，對其進行逐步合法化進程。在 105 至 108 年間，公墓依照規劃逐步核准了第一期與第二期的興辦事業計畫、水土保持計畫以及環境影響差異分析報告。這些舉措標誌著公墓合法化過程的穩步推進，該公墓採用花園式設計，注重環境的綠化與整體景觀規劃，致力於打造一個既具有紀念意義，又能提供寧靜、安詳氛圍的場所，為公墓用地內墓區、納骨塔及相關設施使用，及保護私有地地主權益，並確保公墓能夠合法合規使用，範圍內用地取得程序實屬必要，不僅有助於解決土地所有權問題，也進一步促進了公墓持續供公眾使用。

二、計畫概述內容：

（一）計畫內容

本案「臺中第一花園公墓」位於南屯區春社里，鄰近精密機械科技創新園區，主要聯外道路為向上路五段，周邊交通便捷，靠近國道一號南屯交流道。

本案所涉及用地取得範圍包括臺中市南屯區台安段 106-2、106-3、106-4 地號等 3 筆土地，土地總面積合計達 1,475.62 平方公尺，為保護私有地地主權益，並確保公墓能夠合法使用，用地取得程序實屬必要，不僅有助於解決土地所有權問題，也進一步促進了公墓合規管理使用。

（二）用地範圍

「臺中第一花園公墓」土地坐落於臺中市南屯區台安段，東鄰精密機械科學園區(一期)，西與大肚山相鄰，北鄰向上路五段，

佔地面積約為 20.3 公頃。範圍包括臺中市南屯區台安段 106-2、106-3、106-4 地號等 3 筆土地，土地總面積合計達 1,475.62 平方公尺。



臺中第一花園公墓用地取得範圍示意圖

(三) 用地範圍內土地筆數及面積各占用面積百分比：

本案用地範圍內土地筆數、面積及其占用地面積之百分比，詳如下表所示：

權屬	土地筆數	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
私有	3	0.147562	100.00%	
合計	3	0.147562	100.00%	

*備註：本表面積僅供參考，實際使用土地面積及筆數仍以地籍分割成果為準。

(四) 用地範圍內私有土地改良物概況：

本案用地取得土地現況係部分墓區、部分納骨塔。

捌、興辦事業計畫之公益性評估：

(一) 社會因素評估：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

臺中市南屯區春社里，依南屯區戶政事務所 114 年 2 月統計資料顯示，總戶數為 3,580 戶，人口數合計為 7,639 人。本案擬取得私有土地為 3 筆，預計影響私有土地所有權人為 15 人，另查本案用地範圍內尚無居民設籍及實際居住，不致對當地人口年齡結構造成影響。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案用地範圍內土地取得後可保障私有土地地主權益，促進第一花園公墓合法持續管理使用，亦可增加適足的空間設置各項設施。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

將函詢社會局範圍內有無中低收入戶，若經查有弱勢族群之情事，將移請相關單位進行協助。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本案用地取得土地現況已做部分墓區、部分納骨塔使用，亦未對用地範圍土地工程施作，故本案畫對民眾的健康風險不產生影響。

(二) 經濟因素評估：

1. 徵收計畫對稅收影響：

本案透過用地取得讓公墓合法順利啟用運作，使公墓管理財務均衡，減少稅務支出，間接增加稅收，對稅收有正面影響。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本工程範圍內無農作改良物，亦非主要糧食供應地區，對糧食安全並無影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

經現勘，本案工程範圍內無營運中公司行號，故不影響公司停、歇業，不會發生就業人口減少或轉業情形。

4. 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：

所需用地取得土地經費本府已編列預算辦理，足敷本案使用，預算編列未造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案工程範圍內土地未做農林漁牧使用，且本區非農林漁牧生產地區，故對農林漁牧產業鏈不生影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案工程範圍取得之用地以都市計畫範圍「臺中第一花園公墓」整體規劃所必要，已儘可能縮減需用範圍，減輕對周邊土地利用完整

性之影響。取得範圍用地對四鄰區域土地利用更具完整性，更有助公墓供市民使用效益。

（三）文化及生態因素評估：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本案範圍內土地已作部分墓區、部分納骨塔等使用，其地形平緩無特殊自然景觀，現況地形地貌，已與當地環境相互融合，不致影響整體自然風貌。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本工程用地範圍內並無公告之文化古蹟、文化景觀及歷史建築。倘爾後計畫執行時如發現疑似遺址或具古物價值相關情形，將函報相關單位妥適處理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案為使都市計畫公墓範圍合法管理使用，並保障私有地地主權益，確保公墓能合規運行與殯葬設施興建及改善，也進一步促進公墓更加完善，公墓合規管理使用後可提供市民喪葬需求，並可提升鄰近地區生活環境。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本案用地範圍內現況無稀有物種生態，且範圍內相關動植物生態並無需特別加以保護與迴避之物種，致對生態環境並無影響。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫完成後，不僅原本公墓環境得以美化改善，殯葬設施增加，使服務效率提升，改善社會整體對殯葬服務的刻板印象，提升殯葬服務形象，對於周邊居民及社會整體有正面影響。

（四）永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：

公共建設為都市重要指標，透過市地循環利用的永續建設，依法活化公墓用地，在兼顧市民生活環境品質的前提下，提供更優質便利的殯葬服務。對國家政策「永續的社會」及「執行的機制」之有實

質助益。

2. 永續指標：

本案考量環境安全與合法永續使用，依現況地形、地勢及已建築完成之納骨塔建主體合規使用與管理，以達公墓用地永續使用目的。

3. 國土計畫：

本案係屬都市計畫之公墓用地，屬國土計畫之一環，且為公共設施用地之開闢使用，提供市民安葬祭拜場域，將有效促進計畫土地使用效益，以期符合國家計畫永續發展之目標。

（五）其他因素：

本案都市計畫公墓範圍涵蓋私有土地情形，為保障民眾財產權益，並經法律程序辦理都市計畫變更調整範圍，爰依計畫範圍辦理用地取得作業，將在取得本案範圍土地後結合現況景觀綠化、生態永續等多元殯葬設施功能，提供民眾便捷喪葬服務，且地理位置同時也具有便利的交通優勢，對於需要前來祭拜的市民來說，無論是自駕或公共交通都能輕鬆便捷抵達，提供市民合法合規安葬祭祖墓區。

玖、興辦事業計畫之必要性評估：

一、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本案用地主要在於保障墓區範圍內私有土地地主的財產權益，同時確墓區、納骨塔能依法合規啟用。藉此提供市民一個合法且符合規範的安葬祭拜場所，並根據變更計畫範圍來進行相關用地的取得，故必須取得使用本案私有土地有其必要性。

二、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案依照都市計畫公墓用地範圍進行用地取得，並充分考量了公墓整體的合法使用及後續管理需求。在此基礎上，所需取得的土地範圍已經縮減至最小限度，但仍無法避免使用私有土地。另考量未來營運管理、維護安全等功能需求，採最精簡之方式辦理規劃配置及使用土地已達必要最小限度。

三、用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本案公墓範圍內部分土地為私有土地，為了保障民眾的財產權益，並確保墳墓設施依計畫完整使用，故依計畫範圍辦理用地取得。取得用地後不僅能夠使墳墓設施合規使用與安葬祭拜需求，同時也能遵循相關法規管理使用，達成公墓長期使用目的，故無其他可替代地區。

四、是否有其他取得土地方式：

本案用地範圍之墓區、納骨塔，為永久性建設，已屬第一花園公墓使用所必要範圍。本案已研議其他各種取得方式辦理，如租用、設定地上權、捐贈或無償同意使用、公私有土地交換（以地易地）及容積移轉等方式，經研判為較不可行，理由如下：

- （一）租用：本用地範圍係為公墓用地，為永久性建設，不適以租用方式取得。
- （二）設定地上權：基於永久做墓區、納骨塔使用，為永久性建設，不宜以設定地上權方式取得。
- （三）捐贈或無償同意使用：私人捐贈雖係土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈或無償同意使用土地之意願。若未來有土地所有權人主動提出，本府將配合完成相關手續。
- （四）公私有土地交換（以地易地）：依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第 7 條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年 6 月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間申請交換資格審查後投標及得標結果進行計算交換，惟因可供交換土地區位不盡所有權人合意及投標得標與否等不確定因素，致較不易採行以地易地方式辦理。
- （五）容積移轉：需視申請人主動申請，並非本府主動辦理。

綜合以上評估，除協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。

五、其他評估必要性理由：

由於公墓範圍土地部分為私人所有，為了保障民眾的財產權益，經過都

市計畫變更調整墳墓用地範圍後，依規辦理用地取得。此舉不僅符合土地使用的合法性需求，亦具有公益性必要，並能確保墓區的正常運作及市民的安葬需求，具有不可或缺的必要性。

拾、事業計畫之適當性與合理性評估：

本案用地依據內政部於 113 年 9 月 5 日核准的「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案」，已將部分農業區變更為公墓用地。該變更計畫在執行過程中，充分遵循影響公私權益最小的原則，以確保計畫的適當與合理性。

拾壹、事業計畫之合法性評估：

- 一、內政部於 113 年 9 月 5 日核准「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案」。
- 二、依據土地徵收條例第 10 條第 2 項規定辦理此次工程公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 10 款及殯葬管理條例第 11 條規定辦理後續用地取得事宜。

拾貳、土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
臺中市南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 地號私有土地所有權人	【異議事項】 1. 依土地徵收條例第 3 條第 1 項第 1 款至第 8 款規定國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地，徵收範圍應以其事業所必須者為限；又殯葬事業不是社福事業，公墓用地亦不是社會福利事業用地，強制徵收之徵收理由並不存在。 2. 最高行政法院 96 年度判字第 1442 號行政判決(詳附件)要旨：按土地徵收是對財產權具目的性之侵害，而非國家純粹取得財產權之工	【異議事項】回復 1. 依據《土地徵收條例》第 3 條第 10 款規定及殯葬管理條例第 11 條規定，國家在公益需要下，得徵收私有土地，應以興辦事業所必須者為限。其殯葬事業確實並不屬於社會福利事業，惟殯葬公墓為提供市民安葬公眾使用，符合條例規定的「公益需要」，並依徵收土地勘選作業要點規定辦理，並依該要點第 3 點規定，就損失最少之地方為之，且經都市計畫檢討調整核准後進行用地取

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	具，更非調整私益衝突之手段，而是為實現公益之最後不得已措施。因此國家對興辦公共事業所需之土地，必須盡所有法律之手段，均不可得，最後使得以徵收方式為之。準此，需用土地機關倘有適當之公有土地足供所需興辦公共事業之需求時，需用土地機關自應優先利用其公有土地，否則即與都市計畫法第42條之立法精神不符。 3. 本件土地係遭第一花園公墓擅自占用作為靈骨塔、土葬區域、停車場及道路，經台中地方法院 98 年訴字 2093 號及 100 年重上字第 43 號拆屋還地事件判決確定在案。生命禮儀管理處迄今未照確定判決履行，反而想藉由都市計畫程序，專案變更佔用土地為殯葬用地，準備後續強制徵收為第一花園公墓用地，台中市政府竟擬以變更計畫內容，直接剝奪私有土地所有權，變相霸凌原 106-1 等所有持分土地地主之權益受損。 4. 台中市政府為是將來徵收合法化，意圖於本計畫將台中市南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 等四筆土地，由農業用地變更為公墓用地，再行辦理徵收，有損害所有持分土地地主之權益。 5. 先不論百齡管理會從未履行該判決，就算台中市生命禮儀管理處於 104 年接管【第一花園公墓】迄今	得作業。 2. 本案係依 113 年 9 月 23 日公告「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為墳墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）」為公墓用地規劃範圍進行辦理用地取得，已充分考量了公墓整體的合法使用及後續管理需求。在此基礎上，所需使用的土地範圍已經縮減至最小限度，但仍無法避免使用私有土地。並經考量捐贈、無償提供、容積移轉、以地易地等各種取得用地方式須視所有權人意願，亦不易達成，於協議價購或徵收方式之外，無其他事宜取得方式。 3. 經查台中地方法院 98 年訴字 2093 號及 100 年重上字第 43 號拆屋還地事件其相對人為「財團法人私立台中市百齡社會福利事業管理會」之訴訟判決，並無本府局處占用未履行之情事。 4. 為解決地籍圖重測確認占用及本案公墓用地合法合規使用問題，經 113 年間辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為墳墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）」。變更都市計畫係依現行法規所進行的合法程序，本府生命禮儀管理處並非意圖繼續擅自占用土地，而是希望通過合法的都市計畫變更程序，將公墓必須使用土地納入殯葬用地合法使用，以維護私有

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	111 年開會當天，亦從就占用部分支付租金，如今卻說為使【第一花園公墓】合法化，要將【第一花園公墓】占用台中市南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 等四筆土地總計面積為私人土地徵收為公墓用地；此侵占在先，不付租金在後，協議價購不成，竟轉而辦理徵收，於法於情均難容。 6. 政府機關為使將來徵收合法化，意圖於本計畫將南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 等地號土地由農業用地變更為公墓用地，再行辦理徵收，有損害所有持分土地地主之權益。 7. 台安段 106-1 地號面積為 2559.14m²，是台安段 106 等地號整塊基地面積 22 公頃，目前唯一聯外道路，在此聲明對此都市計畫不能同意變更都市計畫為公墓用地。因為整條台安段 106-1 地號道路為民間個人持有，道路後段為國有地，平時是這條道路有一大門鎖上，禁止通行，如果再將台安段 106-1 地號變更為公墓用地，強制徵收，台安段 106 地號將成為孤島袋地。 【建議事項】 1. 本件土地南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 地號為南屯區台安段 106 地號對外聯通道路，且 106-1 地號位於「臺安機械精密產業園區」範圍內，應依實際使用，編列	土地所有權人財產權益。後續將依土地徵收條例第十一條規定依市價與所有權人協議，其所稱市價，指市場正常交易價格，並將委託不動產價師查估協議價購市價與土地所有權人協議價購取得，未能達成協議時，據依土地徵收條例第十一條規定呈報內政部准予徵收。 5. 因相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，確認百齡管理會管理時期侵占使用私有土地之情事。而本府生命禮儀管理處接管本公墓後，其侵占使用私有土地支付佔用土地之租金，需通過法律關係的確認與釐清後，續將依據相關規定辦理。 6. 本案墳墓用地範圍系經歷次都市計畫變更、相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，確認百齡管理會管理時期侵占南屯區台安段 106-2、106-3 及 106-4 等 3 筆使用分區為農業區之私人土地，已做為部分墓區、部分納骨塔等使用。基於墳墓用地範圍長期公共需求的考量與合理的殯葬設施，以滿足城市發展及市民對公墓用地的需求。並遵循相關法規和程序辦理都市計畫調整範圍，依規取得墳墓用地範圍土地使用，以保障私有土地所有權人的財產利益。 7. 此次計畫的範圍並未包括台安段 106-1 地號。用地範圍僅涵蓋台安段

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	道路用，且 106-1 地號位於「臺安機械精密產業園區」範圍內，應剔除 106-1 地號之編列。 2. 本件土地除開 106-1 剔除編列外，並請將 106-2、106-3、106-4 地號以交換土地方式，作為 106 等地號之袋地之連外道路。 3. 台安段 106-2、106-3、106-4 地號面積合計 1475.62 m²，以交換土地方式交換臨地寶文段 682 地號部分土地。	106-2、106-3、106-4 等 3 筆土地。106-1 地號並未被納入用地範圍，因此所提台安段 106-1 地號仍維持原來之土地使用。 【建議事項】回復 1. 此次計畫的範圍並未包括台安段 106-1 地號。用地範圍僅涵蓋台安段 106-2、106-3、106-4 等 3 筆土地。106-1 地號並未被納入墳墓用地範圍內。 2. 經查台安段 106-1 地號不在本案用地範圍，係位於「臺安機械精密產業園區(二期)」規劃範圍內，不在本案用地範圍，且該土地規劃作聯外通行道路使用，其最終實際規劃使用情形應依「臺安機械精密產業園區(二期)」呈報計畫核准為準。 3. 有關土地交換應依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定於每年六月底之前，相關機關需要將交換標的整理妥當，並在各自的網站、公布欄以及各鄉鎮市區的公所公布欄上公告，以便受理相關的交換資格審查。這個過程的目的是確保私有公共設施的保留地能夠有效地進行交換，並讓公眾了解相關資訊，而無法直接指定交換土地位置。

拾參、結論：

本案工程內容已向出席各相關單位、土地所有權人及利害關係人說明清楚並充分了解計畫內容及目的、用地範圍勘選說明、興辦事業之公益性及

必要性綜合評估分析及展示相關資料於會場，有關本次公聽會土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府將彙整相關意見後，將回應與處理情形列入本次會議紀錄，且將於會後郵寄予土地所有權人及利害關係人，並於本府、臺中市南屯區公所、南屯區春社里辦公室之公告處所、里住戶之適當公共位置及土地所在地之公共地方張貼公告，同時登錄公告於本府網站。

拾肆、散會：下午 3 時。

拾伍、會議現場照片：

