

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年10月8日

發文字號：府授建新地字第11503465111號

附件：



主旨：檢送本府115年8月28日召開本市「南區大慶街一段75巷打通工程」第二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、適當性與合理性及合法性」(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)，及對其意見之回應與處理情形」。

二、本公告及會議紀錄另張貼本府及本府建設局網站。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管科長決行

南區大慶街一段 75 巷打通工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「南區大慶街一段 75 巷打通工程」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、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

貳、時間：115 年 08 月 28 日(星期五) 上午 10 時 00 分。

參、地點：南區區公所 4 樓簡報室

肆、主持人：張股長志僑

紀錄：曾惠美

伍、出席單位及人員姓名：

一、李議員中：曾助理彥霖 代理

二、鄭議員功進：(未派員)

三、陳議員雅惠：黃主任淑紋 代理

四、林議員霈涵：邱特助鴻章 代理

五、臺中市政府都市發展局：(未派員)

六、臺中市政府地政局：李佩真

七、臺中市中山地政事務所：(未派員)

八、臺中市南區區公所：林潔婷

九、臺中市南區工學里辦公處：(未派員)

十、臺中市新建工程處：劉科長奕男、張股長志僑、曾惠美

十一、旭基工程顧問有限公司：張書瑋

十二、亞興測量有限公司：蔡益昌、邱宇宣、陳雅婷、廖友州

陸、土地所有權人及利害關係人：湯○滄、林○瑞、湯○偉、湯○彥。

柒、興辦事業概況：

本案南區大慶街一段 75 巷打通工程，工程長約 90 公尺，寬 12 公尺，本府將辦理相關用地取得作業，屬私人土地部分依規定辦理兩場公聽會，而本次公聽會屬於「南區大慶街一段 75 巷打通工程」案第二次公聽會，若土地所有權人及利害關係人有任何意見可於本次公聽會上提出。

捌、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

一、公益性及必要性：

(一) 社會因素：

- 1、徵收人口多寡、年齡結構之影響：工程長約 90 公尺，寬 12 公尺，範圍內私有土地 2 筆，影響土地所有權人 6 人，占南區工學里全體人口 8,607 人之約 0.0697%，對人口影響甚微。完工後改善道路連結功能，提升居住品質，吸引居住人口，對人口有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：預計工程完工後，可改善工學里及永興里聯絡交通，並將其道路整新拓寬，改善市容景觀及使用現況，提升整體生活環境及居住品質。
- 3、弱勢族群之影響：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、居民健康風險之影響：工程完工後，能提升往來車輛行車安全性，應屬正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：工程完工後，將改善工程範圍鄰近區域交通路網系統及生活環境，有助於提升周遭土地價值，間接增加稅收。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案道路範圍屬都市計畫之道路用地，非屬主要農業生產供應地區，故不影響糧食安全及農林漁牧之產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：範圍內如有需拆除部分建物或附屬雜項工作物，將依規定評估發給補償費或拆遷處理費；道路開闢後有利該地區生活品質，促進產業發展，對範圍內就業條件應有正面影響。
- 4、用地取得費用：開發費用由本府編列預算下支應。
- 5、土地利用完整性：本案完工後可改善路寬提升東西向道路通行與行車速率，使計畫道路發揮應有功能，同時提高土地使用效益性。

（三）文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：現況地形平緩，無特殊自然景觀、無大規模改變地形或破壞地表植被，對本案環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案道路開闢工程鄰近範圍內無發現歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且道路開闢屬線形工程，非進行大範圍土地開發及變更使用，因此對於本案範圍內土地不發生影響。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：本案完工後可改善路寬不等寬之情形，提升地區道路與主要道路(文心南路)聯結性，並使東西向道路連結更通暢，使計畫道路發揮應有功能，同時提高土地使用效益性。

（四）永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：交通建設為都市重要指標，道路開闢為提升地區交通與便利性，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，工程完成後配合土地發展，可挹注都市整體發

展之效益，符合「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之國家政策。

- 2、永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「道路用地」，符合「永續環境」的土地利用，當道路開闢後居住環境品質提升，同時提升災害救護之便利性，符合「永續社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續經濟」中的永續交通，開闢後可完善周邊路網，提供民眾便利的交通環境，也有助於土地適當且合理之利用。
- 3、國土計畫：本案私有土地依都市計畫法第 48 條公共設施保留地協議價購或徵收後，開闢為道路使用，增進地區交通，改善地區居住環境，並建構一個高品質的生活環境及人性化的生活空間，故將充分達成國家計畫永續發展之目標。

（五）其他因素：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案係屬南區工學里之計畫道路，希藉本案開闢工程可改善附近工學商圈、大慶商圈周邊巷弄通行，提供本區域用路人行車安全。
- 2、有無其他可替代地區：本案路段開闢工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍，且配合區域道路系統及考量所經地區之土地使用，經評估無其他合適之替代路線。
- 3、是否有其他取得土地方式：道路開闢屬永久性建設，故租用、設定地上權與聯合開發均不適用於此。捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願。容積移轉需由申請人(例如：營造廠商等)提出申請，非本府得主動要求辦理。公私有土地交換方式，於每年 6 月底前公告可供交換土地，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。因此於協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。

- 4、其他評估必要性理由：本案道路開闢後可使民眾通行更加方便，且強化消防救護安全功能，建構大臺中完善便捷路網，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

二、適當與合理性及合法性評估：

- 1、適當與合理性：本工程依「市區道路及附屬工程設計規範」進行規劃，並基於影響公私權益最小原則辦理。本案計畫範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，完成後有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體發展有益。
- 2、合法性評估：依據土地徵收條例第 10 條規定辦理此次工程公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 2 款規定辦理後續用地取得事宜。

玖、第一次公聽會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：

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
林議員霈涵：邱特助鴻章 代理 (口述意見) 請問本案從用地取得至道路開闢工程完成，預計需要多少時間？ 且是否有在與德富路相交之路口進行完整的紅綠燈劃設。	1.本案用地取作業程序順利以協議價購方式完成，預估約需 6 至 8 個月；如部分土地須依法辦理徵收程序，則整體用地取得期程約需 12 至 14 個月。俟用地取得完成後，將由本府相關工程單位接續辦理工程設計、發包及施工等作業，實際工程期程仍須視工程規模、施工條件及預算執行情形而定。 2.有關德富路路口交通號誌設置一節，將依道路開闢後之交通需求、道路條件及相關設計規

	範辦理，號誌設置部分將依交通局審查結果辦理，倘經評估符合號誌化路口設置條件，將納入工程一併施作。
陳議員雅惠：黃主任淑紋 代理 (口述意見) 1.本案道路大慶街一段 75 巷現路寬為多少？未來預計開闢成幾公尺道路？ 2.現況照片不明確，看不清後續要開闢的範圍，建築物需拆除的實際範圍？民眾想知道的是要怎麼拆及要拆多少，這都沒標示出來。	1.本案道路為都市計畫劃設之 12 公尺計畫道路，工程範圍內現況道路寬度約為 5 至 9 公尺不等。為改善道路寬度不一致及通行空間不足等情形，後續將依都市計畫規定開闢為 12 公尺寬道路，以提升區域交通連結性、行車安全及整體道路服務功能。 2.公聽會簡報所使用之現況照片及相關圖面，主要係供與會民眾了解計畫範圍及周邊環境現況及為利土地所有權人及利害關係人瞭解工程之公益性與必要性等評估。如工程範圍需拆除民眾建物或附屬構造物，因各案拆除內容不盡相同，後續將於辦理地上物查估會勘時與所有權人說明，並於協議價購會時提供給所有權人了解補償內容，以保障民眾財產權益。
鄭議員功進：鄭主任紹頡 代理 (口述意見) 本次可能沒有辦法在本公聽會就回答清楚大家所有的問題，那是	本府辦理道路開闢及用地取得作業，均依相關法令規定辦理，並透過公聽會、說明會及其他溝通

否於第二次公聽會的時候，請相關的科室的人員或負責人，都一起來參與，回答各位所有權人的問題。讓我們地主能夠詳細的了解說這一次的開闢工程，程序合不合法等等的問題，我相信這是地主最關心的。	管道，向土地所有權人及利害關係人說明計畫內容及相關程序。有關議員建議於後續會議邀集相關業務單位共同參與一節，本府開會通知單均有通知有關單位與會，部分單位因另有要事或請假未能參加本次會議。 因本案目前於用地取得作業階段，尚未辦理工程規劃設計發包作業，後續召開第二次公聽會時將邀請工程單位與會說明以往案例處理方式，就地主所關心之工程規劃及法令依據等事項進行說明與意見交流，以增進資訊公開及雙向溝通，協助地主充分瞭解本案推動內容及相關權益。
土地所有權人(口述意見) 湯○滄、林○瑞、湯○偉、湯○奕、湯○彥 1.針對簡報內容所示之沒有其他可替代路線，除本案道路大慶街一段 75 巷外，還另有高工路及高工南路可供東西向之通行，為何還要進行本案開闢工程?必要性說明的不是很清楚。 2.另再針對必要性部分，如拓寬道路到可雙向通行，僅需 8 公尺，為何要拓寬至 12 公尺道路?請需	1.本案為都市計畫劃設之寬 12 公尺計畫道路，其開闢目的除提供東西向通行功能外，亦可使區域道路系統更具完善、提升交通可及性與分散周邊道路車流及減少車輛繞道通行風險。有關所有權人所提高工路及高工南路等替代路線，雖可提供部分東西向通行功能，惟各道路於都市計畫路網中所扮演之功能及服務範圍不同，尚難互相取代。

地機關說明清楚，不是都市計畫規範到哪邊就徵收到哪邊。

3. 是否會拆除到建物，於本次公聽會未公開資料說明，請問所有權人要如何陳述意見？且除了公聽會會現場回覆陳述意見，其他時間都要用書面資料才會回覆。
4. 為何劃設拆除線沒有事先通知所有權人？點那個拆除線的時候，為什麼在屬於我們的私人建物牆上做記號都沒有事先通知，且沒有說明，拆除線這個點有可能會延伸到裡面哪個位置？
5. 關於地上物查估的部分，為什麼第一次公聽會以後才可以進去建物查估？
6. 關於本次公聽會合法性的部分，因為建築會拆到什麼部分，這個必要的資訊都未提供，對此有疑惑？
7. 希望政府不要動到我們這一棟，現在紅色在住的這一棟建物，因此建物為加強磚造，可能快四十年屋齡，你一拆可能整個建物就垮了。
8. 請不要於電線杆上張貼本案公聽會的公告，較不恰當，希望之後能改善。

另有關都市計畫公共設施計畫變更檢討與都市計畫規劃相關事項，鑒於其屬本府都市發展局權管範疇，將函請該局研議並辦理後續事宜。

2. 本案係依都市計畫所劃設之 12 公尺計畫道路辦理開闢，並非本府於本次工程另行決定之道路寬度。都市計畫道路寬度係於都市計畫擬定及審議階段，綜合考量土地使用、交通需求、公共安全及整體路網發展等因素所訂定。另道路規劃除考量車輛雙向通行需求外，尚須兼顧行人通行空間(劃設人行道)、公共設施配置、道路排水、消防救災及未來交通發展需求等因素。故本案仍應由工程單位依都市計畫規定之道路寬度評估辦理開闢。
3. 本次公聽會主要係依《土地徵收條例》第 10 條及相關規定辦理興辦事業計畫及用地取得之說明與意見蒐集。至於個別建築物是否受工程影響及其影響範圍，仍須俟後續工程設計、測量作業及地上物查估作業完成後始得確認。陳述人所提相關意見，本府均已納入會議紀

錄，後續亦可透過書面陳述、說明會或於行政程序中反映意見，本府將依法辦理並妥予查處回應。

4.有關工程範圍測量及現地標示作業，主要係作為後續與所有權人會勘查估說明工程範圍與地上物查估補償作業及工程規劃設計所需。另地上物建築物拆除範圍因結構受影響程度與所有權人拆除後使用情形各有不同，仍須依各案會勘說明。陳述人所提事前通知及說明建議，本府將納入後續作業檢討參考，並於後續相關程序中加強與土地所有權人之溝通說明。

5.舉行公聽會係為使土地所有權人與利害關係人了解計畫內容及說明工程之公益性與必要性等各項評估因素及蒐集民眾意見。另用地取得作業程序中，地上物查估作業係為評估計算位於工程範圍內之地上物補償或拆遷處理費之計算，後於協議價購時供辦理土地及地上物協議價購。公聽會、地上物查估皆屬用地取得作業環節，兩者性質及目的不同，故後續辦

理地上物查估尚符相關作業規範。

關於所有權人所提是否於辦理第一次公聽會前就先行通知進行查估，本府將檢視作業程序調整之可行性，您的意見納入作業檢討參考。

6.本案公聽會係依《土地徵收條例》第10條及相關規定辦理，會議程序、公告及通知作業均依法辦理。公聽會目的在與土地所有權人及利害關係人說明計畫內容與蒐集各方意見。另依法舉行二次公聽會後與土地所有權人辦理土地及地上物協議價購取得工程所需土地，至於第一次公聽會時尚未辦理地上物查估作業，而無地上物成果資料可提供。

7.本府理解所有權人對居住安全及財產權益之重視。後續如工程涉及建築物拆遷，將依法辦理地上物查估及相關補償作業，並依實際情形評估建築物受影響程度。倘涉及建築結構安全事項，亦將依相關專業規範及程序辦理，以維護民眾合法權益。

	8.感謝陳述人提供寶貴建議。有關公告張貼位置部分，本府係依相關規定函請里長辦理公告作業，以利周邊居民知悉會議資訊。陳述人建議避免於電線桿張貼公告一節，本府將通知里長於適當公告處所進行公告，以提升公告方式之妥適性。
土地所有權人(書面意見) 湯○滄、林○瑞、湯○偉、湯○奕、湯○彥 1.公聽會前及當日，皆未讓土地所有權人即建物所有權人知悉是否會拆除到建物及拆除範圍，則利害關係人要如何陳述意見?故公聽會之召開，有明顯瑕疵。 2.德富路為主要幹道，兩旁住戶甚多，亦未有 12 公尺寬，相較之下，大慶街一段 75 巷長度不過短短幾公尺之巷道，為何需要打通到 12 公尺寬?未見台中市政府就此必要性就相關說明。 3.市政府就公益性評估稱能提昇往來車輛交通安全及救護車行車效率，而現今道路兩側已劃有紅線禁止停車，一般救護車車寬約 2.2 至 2.5 公尺，雙向會車含安全間距僅需約 6 公尺，市政府	1.本案公聽會係依《土地徵收條例》第 10 條及其相關規定辦理，其目的在於向土地所有權人、利害關係人及社會大眾說明興辦事業計畫內容、用地取得方式及本案道路打通工程之公益性與必要性等評估因素及聽取各界對本案意見蒐集。於工程範圍之地上物因位置結構與拆遷範圍各不相同，將於公聽會後續辦理用地範圍之地上物查估會勘作業，並說明各案拆遷範圍使民眾了解。本府依法辦理公告及通知程序，並於會議中說明工程內容及用地取得範圍及作業程序，相關程序均符合土地徵收程序規定。 2.本案係依都市計畫所劃設之 12 公尺計畫道路辦理開闢，並非本府於本次工程另行決定或增加

主張 12 公尺始能達成救護目的，顯與事實不符。故以上開目的以觀，拓寬 12 公尺寬顯無必要，如欲拓寬此巷道，則拓寬至〔建物前並加計新增圍牆〕即 8 公尺之寬度，即足以達成市政府所稱之目的。

4.如拓寬至 12 公尺之寬度，則顯有可能拆除到建物，該建物為 40 年屋齡之磚造建物，若經部分拆除，恐影響結構而無法居住，相較於給予市民明顯過大的通行距離，則侵害至建物所有權人之居住權，難謂有達成公益性目的。

5.依《土地徵收條例》第 3 條，徵收應「就其事業所必須者為之」。為何 443 之 6 地號土地於接近文心南路處又再斜切拓寬？如再斜切，恐影響車行營業面積，斜切拓寬部分超出工程所必需，已違反土徵§3 徵收必要性要件，有明顯超徵收之虞。市政府對此應有所說明。

6.陳述人坐落於土地上建物係經都發局核發建照、使照之合法建物，為何於建物建築完畢後，又將前揭土地規劃為道路用地？明顯違反陳述人信賴利益，今陳述

道路寬度。都市計畫之擬定及發布實施均已依《都市計畫法》相關規定辦理，其所劃設道路寬度係綜合考量土地使用分區、人口發展、交通需求、公共安全及整體路網功能等因素而定。

陳述人所提德富路現況道路寬度未達 12 公尺一節，經查德富路於都市計畫中亦屬 12 公尺計畫道路。現況道路寬度與都市計畫劃設寬度未一致，部分路段因用地尚未全部取得、尚未辦理開闢工程或受既有建築物、土地使用現況等因素影響，而未達計畫寬度。不得據以作為縮減本案計畫道路寬度之依據。

3.本案除考量救護車通行需求外，尚包含一般車流疏導、消防救災、大型車輛通行、行人安全(劃設人行道)及道路整體服務水準等公共利益。道路寬度係依都市計畫及整體交通系統需求規劃，並非僅以單一救護車通行需求作為設計依據。

4.憲法所保障之人民財產權及居住權固應受到尊重，惟依憲法第 23 條規定，基於公共利益之必要，仍得以法律予以適當限制。本案如涉及合法建築物拆遷，將

人將面臨拆除建物之難，則相關承辦人員難無疏失可言？

7.綜上所述，本次拓寬之寬度，已嚴重侵害建物所有權人居住權、承租人之營業面積，請市政府於最小必要原則內予以打通，如會拆到建物，因公聽會報告內容僅以空泛之詞稱本件已符合最小必要原則，請台中市政府就陳述意見人所提疑慮(為何非得拓寬至拆除建物)，詳細說明為何符合「最小必要原則」。

8.請貴府就財產權受侵害人即陳述人，就以上數點，逐一答覆。

依《土地徵收條例》及相關補償規定辦理查估及補償作業，以維護人民合法權益。

另本府辦理工程規劃時，已就道路線形、工程範圍及土地利用情形進行整體評估，並以達成公共利益與減少私有財產影響為原則。至於個別建物是否因部分拆除而影響結構安全或居住使用，將依實際查估結果及相關專業規定個案認定，並依法辦理後續事宜。

5.本案道路線形及路口配置係依都市計畫及工程設計原則辦理，路口處如有視距改善、轉彎半徑、車行安全及道路銜接等需求，得依相關設計規範辦理必要之調整。陳述人所提 443-6 地號土地斜切拓寬疑義，本府將於後續設計階段再行檢視其必要性及合理性，並確認是否符合工程所需範圍及最小必要原則。

6.都市計畫道路之劃設、變更及開闢，係依《都市計畫法》及相關規定辦理；建築物之興建及使用管理，則係依《建築法》及相關規定辦理，兩者分屬不同法定程序及管理範疇。建築物依法取得建築許可、辦理建物登記或合法

使用，並不因此排除政府基於公共利益及都市發展需要，依法辦理都市計畫變更、道路開闢及用地取得作業。本案道路用地係依都市計畫法定程序完成審議及公告實施後劃設，後續道路開闢亦將依相關法令規定辦理。倘涉及建築物拆遷或地上物補償事項，將依建築物合法範圍及相關規定辦理查估及補償作業，以保障所有權人合法權益。

有關都市計畫及建築管理事涉本府都市發展局權責，您的問題本府將函請都發局說明。

有關陳述人主張政府違反信賴利益保護原則及相關承辦人員涉有疏失一節，查都市計畫之擬定、變更及公共設施用地之劃設開闢，均須依相關法令辦理審議及公告程序；建築執照及使用執照之核發，亦係依當時適用法令及個案條件審查辦理。

7.依《土地徵收條例》第3條及司法院相關解釋意旨，土地徵收應符合公益性、必要性及比例原則。本案用地範圍係依都市計畫道路範圍、工程設計需求及交通安全要求檢討劃設，並經多次設計評估後確認。本府於規劃過程

	中已審酌工程目的、替代方案可行性及對人民權益之影響程度，並以達成工程目標所需之最小範圍辦理用地取得。陳述人主張僅拓寬至 8 公尺即可達成相同公益目的，惟該主張尚缺乏完整交通分析、道路容量評估及工程專業依據支持，尚難作為變更都市計畫道路寬度或縮減工程範圍之依據。陳述人所提建物拆除及營業面積受影響等意見，本府將於後續作業中持續審慎評估。 7.感謝陳述人提供寶貴意見，相關意見將納入後續工程設計、用地取得及施工規劃之參考，以兼顧公共利益及民眾權益。
--	--

壹拾、第二次公聽會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：

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
林議員需涵：邱特助鴻章 代理 (口述意見) 我想先整理一下，我們針對地主他的想法，如果說以 8 公尺的路寬這個部分，那我們請工程單位來做個解釋，因為我們住戶這邊，他一直希望能夠以 8 公尺的路寬來執行拓寬的部分。	感謝議員特助所提意見： 有關道路拓寬寬度部分，經工程設計單位說明，8 公尺道路於工程技術上尚可施作，惟本案都市計畫道路寬度為 12 公尺，考量人行道設置、前後道路銜接及整體交通安全，本案仍依都市計畫所定 12 公尺寬度辦理規劃設計。

那另外一個，我們在執行這個道路拓寬之後，因為他的房子的外牆以及內部跟馬路都是鄰接的，那在安全的防護牆維護措施上，是不是有幫我們的地主考慮到？	有關道路開闢後建物外牆鄰接道路之安全防護及維護措施，施工及工程設計階段將一併考量鄰接建築物之現況、結構及施工安全，並依現場實際情形規劃必要之安全防護及修復措施。另建物如因工程需要拆除，合法建築物將依《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》相關規定辦理查估及補償；如涉及必要之修復事項，亦將依相關規定辦理。後續於施工前並將視工程需要辦理施工說明，使所有權人了解工程施作方式及周邊建物安全維護措施，以兼顧工程推動及所有權人權益。
陳議員雅惠：黃主任淑紋 代理 (口述意見) 針對本案，我覺得我們地主已經釋出最大的誠意。本來一直爭取的就是不要拆到我們的房子，道路開闢 8 公尺就好了。市政府一直說一定要開 12 公尺，為了地方的便利及繁榮，也希望道路能夠更寬敞，地主這邊經過討論後，也願意配合 12 公尺的道路開闢。 但是最後比較大的問題，當然還是查估價格的部分。我們也	感謝議員主任所提意見： 有關所有權人表示願意配合本案 12 公尺道路開闢，並建議協議價購前提前 6 週通知，以及希望自行委託專業單位辦理查估一節，本府予以尊重並已納入紀錄。 本案後續辦理協議價購時，將於協議價購會議召開前至少提前 6 週通知土地及地上物所有權人，俾利所有權人預為準備及安排相關事宜。所有權人如欲另行委託專業單位辦理查估，亦屬其權益，本府予以尊重；如有查估所

特別希望市政府能給我們一點時間，協議價購會如果可以提前6週通知，應該是可以的。市政府要請人來查估，我們沒有意見，但是我們地主這邊也希望能找一個我們所信賴的專業機構或單位，一併來進行查估。如果雙方查估結果有差異，大家再一起討論；如果沒有差異，市政府所估算的補償金額我們也會接受。

所以在這個部分，也希望市府相關單位能配合地主的需求，如果我們在查估過程中有需要市政府提供相關資料，也請市府盡量協助。相關資料提供給我們委託的估價單位後，有可能可以讓查估結果更加精準，大家盡量朝雙贏的方向來處理。既然市政府認為本案道路需要開闢12公尺，地主這邊也願意配合，為了和睦鄰里及改善周遭環境，我們也願意支持。但是也希望市政府不要讓地主的權益受到太大損失，現在的物價、地價及拆除成本都在增加，而且本案也會涉及部分合法建築物拆除，因此希望在查估及補償部分能夠合理辦理。

所以還是希望市府相關單位能給地主多一點時間，不要讓我

需之相關資料，本府將於法令及程序允許範圍內協助提供，以利雙方就查估結果進行比較及溝通。

另本案地上物補償金額將依《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》及相關查估標準，按建築物構造、面積及合法性等實際情形辦理核算。所有權人如對查估結果有疑義，亦得依相關規定提出意見或申請複估。

本府感謝所有權人對本案公共建設之配合，後續將依法辦理用地取得及道路開闢相關作業，並兼顧所有權人權益，秉持公開、公平及合理原則辦理協議價購及補償事宜。

們太過於倉促。我們也會盡快尋找合適的專業單位進行查估，並希望市府能提供必要的協助，讓雙方能夠把補償金額估得更精準，最後達到雙贏的結果。

土地所有權人(書面意見)

湯○偉、湯○彥、湯○奕、湯○昌、林○瑞

壹、本陳述人立場之明白宣示

本陳述人為配合本市重大公共工程之推展，原則同意配合本工程之徵收拆遷，不擋工程、不阻施工。

然本陳述人所有之土地及建物均為民國 74 年依當時政府核發之工業區建造執照合法興建，75 年 12 月合法竣工並取得使用執照，其後隨鈞府 75 年 2 月將本地區變更為住宅區之政策發展，自然轉為住宅使用，本人於本建物合法居住迄今已 40 年。此為鈞府都市發展局於 1150701 公文中自認之合法建物、合法居住事實。

本陳述人之訴求即為：鈞處於徵收拆遷本人合法建物之際，應依《憲法》第 15 條、司法院大法官第 400、440、516、525 號解釋、《土地徵收條例》、《都市計畫法》第 41 條、《兩公約施行法》等一切

壹、感謝所有權人原則同意配合

本案工程之徵收拆遷，本府將就其主張之土地及建物權益、補償及相關法律依據予以記錄。陳述人所提各項意見，本府將依《土地徵收條例》及相關法令，於本案用地取得及補償程序中依法審酌辦理。

另有關陳述人請求將本書面意見全文納入會議紀錄並書面通知一節，本府將依《土地徵收條例》施行細則及相關程序辦理。

貳、有關陳述人所述本案道路經

都市計畫（樹德地區）細部計畫劃設為 12 公尺道路用地，並主張因道路開闢涉及土地及建物之取得，應予相當補償一節，本府予以記錄。至相關都市計畫劃設之時間、沿革、程序及法律效果，將函請都市發展局依權責確認及說明。

本府辦理本案公共工程用地取得及地上物拆遷，將依《土

相關法令，給予本人最大且相當之補償，使本人於配合公益後仍能維持基本居住條件、實現個人尊嚴。

本書面意見即就上開補償訴求之各項目及法律依據，具體陳述如下，敬請鈞處依《土地徵收條例》施行細則第 10 條第 4 款，將本書面意見全文附入會議紀錄，並書面通知本陳述人。

貳、事實基礎

- 1.本陳述人為標的不動產之合法所有權人（土地：樹子腳段 443-6 地號；建物：樹子腳段 754 建號）。
- 2.本建物於民國 74 年依當時工業區分區合法申領建造執照(74 建 01454 號)，民國 75 年 12 月 1 日合法竣工並取得使用執照(75 中工建使字第 4077 號)。
- 3.民國 75 年 2 月 22 日鈞府公告發布實施「變更臺中市主要計畫（不包括大坑風景區）（通盤檢討）」，將本地區由工業區變更為住宅區。本陳述人建物隨區域發展自然轉為住宅使用。
- 4.民國 91 年 10 月 9 日鈞府發布實施「擬定臺中市都市計畫（樹

地徵收條例》、《土地徵收條例施行細則》、《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》及相關規定辦理，包括土地市價查估、地上物補償及依法得核給之拆遷獎勵金、拆遷處理費等，並依程序以協議價購方式辦理工程用地取得。至陳述人所述建物合法性、居住使用情形及停車位出租收益等事項，本府將依相關證明資料及後續查估程序覈實確認，並依相關規定辦理，作為後續協議價購及補償核定之參考。

參、本府尊重陳述人所提憲法、相關法律及監察院意見之主張，並予以記錄。所涉都市計畫事項，將函請都市發展局依權責研議；土地及建物補償事項則依相關法令及查估作業程序辦理，相關具體意見及請求將於下方接續回應。

肆、本陳述人請求之補償項目彙整

一、土地及建物補償、估價及相關補償

(一)土地補償及估價

德地區)細部計畫」,將本人建物基地劃為 12 米道路用地。

5.鈞府都市發展局於「南區大慶街一段 75 巷打通工程範圍土地都市計畫歷程」(1150701 文號)中,明確自認:

- 本建物為合法建物(原文:「有南區樹子腳段 754 建號合法建物坐落」);
- 91 年細部計畫「無逐條道路劃設原意」,即無個案細部化必要性論證;
- 91 年細部計畫「查無本案相關人陳述意見」,即未通知本人陳述意見。

6.本人與家人於本建物合法居住至今已 40 年;自 75 年 12 月竣工至 91 年劃道路用地間,享有 16 年純合法之信賴利益。

7.本人所有建物右側空地長期作停車位出租使用,每月穩定租金收入新臺幣 85,000 元(年租金 1,020,000 元),為長期收益來源。

參、支持最大補償之法律論述

一、憲法及大法官解釋確立之相當補償原則

(一)釋字第 400 號-財產權保障之核心

有關陳述人主張土地應按毗鄰非公共設施保留地平均市價補償,並依《不動產估價技術規則》相關規定辦理估價一節,本府將依《土地徵收條例》第 30 條規定,按毗鄰非公共設施保留地之平均市價辦理補償。

後續市價查估將委託專業不動產估價師,依《不動產估價技術規則》及《土地徵收補償市價查估辦法》等相關規定,依標的特性、市場資料及相關估價規範選用適當估價方法辦理,並提送本市地價評議委員會審議評定。

至陳述人所提比較實例、價格日期、區域因素、個別因素、收益法及停車位出租收益等事項,將依相關估價規範辦理。相關租賃契約、租金收據、估價資料等,均得於後續查估或協議價購程序提出供參考;惟具體估價方法及相關收益資料是否納入估價,仍由專業估價師依標的特性及相關估價規範專業判斷。

(二)臺中市辦理各項公共工程建設時應先需取得工程範圍內

大法官釋字第 400 號文明確闡示：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定……俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。」

本解釋確立三項原則：

8.財產權保障之憲法目的，在於「實現個人自由、發展人格及維護尊嚴」；

9.徵收必須給予「相當補償」，「相當」意指補償應使被徵收人取得功能相當之替代財產；

10.特別犧牲不得使被徵收人陷於較徵收前更不利之地位。

準此，本案補償是否「相當」，其基準應以「本陳述人能否以補償款取得功能相當之替代住宅」為衡量基準，而非僅以「40 年舊建物之重建成本」為唯一計算依據。

(二)釋字第 440 號-特別犧牲原則

「國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，

土地，其土地及地上物本府將依《土地徵收條例》第 11、30 條規定及《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》及相關規定辦理補償。如遇土地或地上物因部分拆除後殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能相當之使用者，得申請一併徵收。另因拆除後有結構安全疑慮，應於查估及複估程序中提出具體意見及佐證資料，由相關單位覈實評估是否符合全部拆除之認定條件，審酌調整合理拆除範圍消除疑慮核算補償範圍或全部拆除辦理。

如所有權人於規定期限內自行拆遷，並符合相關法定條件，本府將依法核給自動拆遷獎勵金，相關條件及金額於後續拆遷作業通知時一併說明。

(三)人口、設備遷移及營業損失

本案人口及設備機具、相關設施設備之遷移費，將依《土地徵收條例》及《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》等相關規定，按實際設籍居住人口、設備種類、登記文件、稅據及使用範圍查

形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償」

本陳述人合法居住 40 年後被強制拆屋，此損害已逾越一般人之社會義務範圍，構成憲法層級之特別犧牲，國家應予合理補償。

(三)釋字第 516 號-補償相當於被徵收人之財產損失

大法官釋字第 516 號重申：徵收補償「其性質為公法上之補償」，並要求補償「相當於被徵收人之財產損失」。

(四)釋字第 525 號-信賴保護原則

「因公益之必要廢止法規或修改內容，致人民客觀上具體表現其因信賴而生之實體法上利益受損害，應採取合理之補救措施，或訂定過渡期間之條款」。

本陳述人自 75 年 12 月合法竣工居住，至 91 年鈞府將本地號劃為道路用地時，已享有 16 年之純合法信賴利益；此為客觀之信賴基礎，鈞府依大法官解釋有義務「採取合理補救措施」，此補救措施本質上即為超越標準補償之額外給付。

核估算。所有權人如有特殊設備或必要遷移項目，得於查估時提供相關資料，以利確認。

二、都市計畫法第 41 條及信賴利益相關主張

依都市計畫法第 41 條，都市計畫變更後不合分區的既有合法建築物，可以繼續使用、可以修繕，但不得增建或改建。地方政府依變更後使用分區為公共設施用地辦理用地取得，因此所受損害應予適當補償，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等相關規定辦理查估補償。

有關陳述人主張都市計畫變更、信賴利益及《都市計畫法》第 41 條之適用及補償義務，本府予以尊重。惟相關事項涉及都市計畫沿革、計畫變更後土地及建築物之使用情形、過去是否應依該條規定辦理限期變更使用、遷移或相關處分，以及信賴利益之法律效果，涉及具體事實、法令適用及都市計畫主管機關權責，尚非本工程主辦機關得逕予認定。

本府將彙整相關資料，函請臺中市政府都市發展局依權責研議說明。

二、都市計畫法第 41 條-法定補償請求權

《都市計畫法》第 41 條規定：「都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）（局）政府對上述建築物，如認為有礙都市計畫之發展，得限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損失，應予適當之補償。」

本陳述人之情形完全該當本條要件：

11.本人建物於 75 年 12 月依當時工業區建照合法竣工；

12.75 年 2 月本地區變更為住宅區後，本人建物之工業登記與新分區規定不符，鈞府自該時起即應依§41 辦理限期變更使用或補償，然卻迄未辦理；

13.91 年鈞府復將本地號劃為道路用地，本建物將被強制遷移，已達§41「限期令其變更使用或遷移」之實質效果；

14.依§41 後段，「因變更使用或遷移所受之損失，應予適當之補償」，此為本陳述人之法定補償

至本案目前辦理之道路用地取得及地上物拆遷補償，仍依《土地徵收條例》及臺中市相關拆遷補償規定，就實際土地、建物及其他法定補償項目辦理查估及核實補償。

三、居住權、替代住宅及過渡期間居住協助

本府辦理徵收拆遷，均依《土地徵收條例》及《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》等相關規定辦理。至於陳述人所主張之替代住宅差額、社會住宅優先承購、購屋貸款利息補貼、過渡期臨時租屋補貼或臨時安置等事項，均非屬本工程法定拆遷補償之當然項目，仍應依相關主管機關權責及現行制度辦理。

本案目前已完成第一次地上物查估，相關查估成果將作為後續協議價購及補償核定之參考，至合法建物重建補償費、人口遷移費及自動拆遷獎勵金等法定補償項目，將依相關規定及後續程序辦理，以協助所有權人因應搬遷過渡期間之居住調整。

四、殘餘土地一併徵收

關於殘餘土地一併取得事宜，陳述人於後續協議價購程序中，即

請求權基礎，鈞府欠負至今達 24 年。 三、兩公約施行法-適足住房權保障 《兩公約施行法》第 2 條：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。」第 4 條：「各級政府機關行使其職權，應符合兩公約有關人權保障之規定。」 《經社文公約》第 11 條第 1 項保障「適當之衣食住及不斷改善之生活環境」。聯合國經濟社會文化權利委員會第 7 號一般性意見明確要求，公權力機關於辦理徵收致人民必須遷離住所時，有積極義務確保被徵收人於遷離後仍享有適當之住房，方式包括：(1) 提供替代住宅安置；或 (2) 提供足以購置替代住宅之金錢補償。 本陳述人因徵收喪失原有住所，現行重建價格補償不足以購置同地段、屋齡、坪數功能相當之替代住宅，居住權實質受到剝奪。鈞處應依兩公約要求，補足差額或提供安置。 四、行政程序法第 7 條-比例原則第 7 條第 3 款「衡量性原則」(或稱「狹義比例原則」)：「採取之方法所造成之損害不得與欲達成目	可向需用土地人申請一併協議價購；若協議不成而後續進入正式徵收程序，所有權人亦得依《土地徵收條例》第 8 條規定，於徵收公告之日起一年內，以書面向本府申請一併徵收，本府將依法受理，並會同相關機關辦理現場勘查及審查。 伍、程序性訴求 一、關於第一次公聽會意見之回應及本書面意見之處理 本府已於第一次公聽會會議紀錄中記錄相關陳述意見並予以回應。針對陳述人本次提出之書面意見，本府將依相關規定彙整納入第二次公聽會會議紀錄，並將本府答覆一併記載；並依相關程序辦理會議紀錄之送達，以確保程序完備並保障民眾表達意見之權利。 二、關於協議價購程序 有關協議價購會議通知，本府將於協議價購會前至少提前 6 週通知相關土地所有權人，以利所有權人預為準備相關資料及意見。土地所有權人如欲自行委託估價師進行估價，本府予以尊重；如有相關估價資料，亦可於協議價購時提出，作為雙方協議時之參考。
---	--

的之利益顯失均衡」。為拓寬本條巷道之公益，卻讓本陳述人合法居住 40 年之居所被拆除且補償不足以另購——損益顯失均衡，違反本原則。

如鈞處認補償僅能依標準辦理，即應正面回應：本案損害與利益如何符合均衡性？如無法具體回應，即應提高補償以達平衡。

五、土地徵收條例第 30 條-毗鄰

非公共設施保留地平均市價

第 30 條第 1 項後段：「在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」。本人土地已被劃為道路用地（公共設施保留地），依法按鄰近住宅區土地之平均市價計算，而非以道路用地本身之偏低市價計算。

六、不動產估價技術規則-三法併用及揭露義務

(一) 第 14 條：估價師應採比較法、成本法、收益法三法併用綜合比較考量。

(二) 《土地徵收補償市價查估辦法》第 16 條、第 17 條：估價人員應蒐集比較實例，並揭露「情況修正、價格日期修正、

惟雙方協議價購之價格及條件，仍應依相關法令及個案查估資料進行協議。

三、關於地上物查估

本次地上物查估係為掌握建物構造、面積、使用情形及相關補償資料，作為後續協議價購及補償核算之基礎，並依相關補償規定辦理。特別說明，本案地上物查估作業時間點，係應土地所有權人於第一次公聽會關切拆除範圍與建物安全之訴求，並作為協議價購前之客觀基礎資料蒐集與必要準備行為，俾釐清現況以計算明確補償條件，絕無取代協議價購程序或強行徵收之情事。

本次查估作業完成後，本府將依《土地徵收條例》第 11 條規定，接續辦理協議價購相關作業，並於協議價購會議中，就土地及地上物之取得價格、補償項目及相關事項與土地所有權人進行協議。另查估作業不取代協議價購程序，亦不代表已完成徵收程序或補償金額已確定。所有權人如對查估結果有疑義，亦得於後續程序提出意見或依相關規定申請複估，以保障其權益。

四、關於資料揭露

區域因素、個別因素之四層調整」計算過程。

(三)第 40 條：收益資本化率之決定，應考量收益性、變動性、風險性。本人停車位為長期穩定出租、位於南區交通便利地段，風險性低，應採資本化率區間下緣（2.5%），以真實反映地價。

(四)本陳述人保留自行委託不動產估價師出具對照估價報告書之權利，並請鈞處於協議價購會議前預留合理時間（至少 6 週），使本陳述人取得對照估價報告後充分表達意見，符合《行政程序法》第 36 條一體注意原則。

七、監察院 102 年 5 月 9 日糾正案

監察院內政及少數民族委員會 102 年 5 月 9 日通過糾正案：「各級都市計畫主管機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障的人民生存權與財產權，內政部及各級地方政府嚴重失職」；並指出「都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成」。

本府將依《政府資訊公開法》及相關規定，就本府權管且依法得公開之資料，提供閱覽或依申請程序辦理。至陳述人所請提供周邊半徑 500 公尺至 1 公里內之實價登錄資料，因屬公開資訊，建請陳述人逕至內政部不動產交易實價查詢服務網自行查詢取得；至陳述人所提都市計畫歷程、91 年細部計畫、公開展覽、說明會、通知、審議紀錄及道路必要性檢討等資料，因非屬本工程主辦機關（新工處）權管範疇，建請陳述人逕向各該權責主管機關（如都市發展局）依法提出申請。另涉及個人隱私、第三人權益或依法限制公開之資訊，仍依《政府資訊公開法》及相關法令辦理。

五、關於資料留存

本府尊重並記錄陳述人依法行使救濟、陳情及於公聽會現場全程錄音、錄影、拍照以留存資料之權利與主張。

陸、權利保留

本府尊重並記錄陳述人依法行使救濟及陳情之權利與主張。惟各項行政救濟之適用要件、程序及期間，仍應依各該法律規定辦理，其具體適用及法律效果由權責機

本案自 91 年劃道路用地至今已達 24 年，即將達到監察院所指之應檢討期限。鈞府於此 24 年間未曾辦理個案必要性檢討，亦未依都市計畫法§41 辦理補償，程序及實體上均有可議，於補償時應加倍考量。 肆、本陳述人請求之補償項目彙整	關依法認定，本府不預先予以認定。 涉及土地及地上物補償事項，仍依相關法令及查估結果辦理；涉及都市計畫發布、道路劃設、都市計畫法第 41 條及信賴利益等事項，本府將彙整陳述人意見後，函請都市發展局依權責研議說明。 柒、結語 本府尊重並記錄陳述人所提憲法財產權保障、相當補償、信賴利益及相關法律主張。惟本案土地及地上物補償，仍應依《土地徵收條例》及臺中市相關拆遷補償規定，按法定補償項目、查估結果及相關程序核實辦理。 至陳述人所主張之都市計畫法第 41 條、信賴利益、替代住宅及其他補償或補救措施，其適用要件及法律效果，涉及具體事實、法令適用及相關主管機關權責，本府將依前述程序辦理。 本府並將依相關規定辦理後續協議價購、補償及用地取得程序，以兼顧公共建設推動及土地所有權人之合法權益。
--	--

綜上法律論述，本陳述人依下列項目請求鈞處給予補償（詳如下表，並保留補充及修正之權利）：

項次	補償項目	法律依據	補償內容
一	土地一張毗鄰住宅區市價補償	上開§30 I；臺南市法§16、§17；釋字第400、518號	按周邊住宅區土地平均市價計算，非以道路用地本身之最低價；並依《不動產估價技術規則》§14 三法併用（比較法、成本法、收益法）
二	建物一些「部分拆除」補償	臺中市自治條例§5 I（結構安全之虞、無法繼續使用擇一即處）；上開§31 I	建物一些「部分拆除」補償
三	自動拆遷獎金 70%	臺中市自治條例§9	本人聲明配合於施工日前自動拆遷，應發給建物補償費之 70%獎勵金
四	殘留畸零地一併徵收	上開§100、§8 III	徵收後殘留土地形勢不整，應從早遷使用者，請一併徵收並以現金按市價補償
五	都市計畫法§41 法定補償	都市計畫法§41 後段	本人建於 75 年 12 月竣工轉登記工費使用，同年 2 月本地區已變更為住宅區，向府依§41 本處辦理附屬變更使用或補償，應於執行 24 年，今又強制拆遷，§41 法定補償義務至今尚存
六	居住應置補償差額	憲法§10、§15；釋字第400號；內政部施行法§2、§4；應社文公約§11	補償應足以本人購置同地段、屋齡 10 年內、坪數功能相當之替代住宅，應計算：(A) 替代住宅市價 - (B) 現行標準補償，並以(1) 市府社會住宅優先承購、(2) 購置貸款利息全額補貼、(3) 租金補貼等替代方式辦理
七	信賴利益補償	釋字第525號；行政程序法§8	本人自民國 75 年 12 月竣工且民國 91 年創設路用地，合法居住達 16 年之信賴利益，向府依釋字第 525 號應按合理補償措施
八	人口遷移費	臺中市自治條例§10；上開§34	依戶門人數核給（單身 3.4 萬/2-4 人 6.7 萬/5 人 8.4 萬/8 人以上 10.1 萬）
九	動力機具、車輛、設備遷移費	臺中市自治條例§7；上開§34	含拆卸、搬運、安置費用，及電力、自來水、瓦斯外線工程之查定補助
十	營業損失補償	臺中市自治條例§8；上開§33	右側空地作停車場長期出租（每月租金新臺幣 85,000 元、年租金 1,020,000 元），請依營業損失基準辦理補償
十一	過渡期臨時住宿補貼	憲法§10；內政部應社文公約§11；行政程序法§7 衡平性	自遷移前至本人購置替代住宅止之過渡期，請發給臨時租屋費用補貼（每月〇萬元，最長 12 個月）

伍、程序性訴求

- 15.關於第一次公聽會意見之回應：依《土地徵收條例》施行細則第 10 條第 3 款，鈞處應於本次（第二次）公聽會中，明確回應陳述人於第一次公聽會所提意見，並將回應內容記入本次會議紀錄。
- 16.關於本書面意見之處理：請鈞處依同細則第 10 條第 4 款，將本書面陳述意見全文附入會議紀錄，並書面通知本陳述人及其他土地所有權人。
- 17.關於協議價購程序：請鈞處於本公聽會結束後，正式進入《土地徵收條例》第 11 條協議價購程序，並於協議會議前預留至少 6 週時間，使本陳述人得完成自行委託估價師之對照估價報告。
- 18.關於地上物查估：依《土地徵收條例》第 12 條，需用土地人「經依前條規定協議不成時」始得入場勘測；本案迄未進入協議價購，逕予進入查估作業於法無據，請暫緩查估作業。
- 19.關於資料揭露：依《行政程序法》第 46 條、《政府資訊公開法》第 7 條，請鈞處提供：
- (1) 本案徵收計畫書全文；

(2)事業計畫公益性及必要性綜合評估分析（土徵§3-2）；

(3)本標的周邊半徑 500 公尺至 1 公里內近一年全部實價登錄資料；

(4)委託估價師之估價報告書；

(5)91 年細部計畫全案卷宗（含公開展覽、說明會、通知紀錄、審議紀錄）；

(6)91 年至今對本細部計畫道路用地之任何檢討評估紀錄。

20.關於資料留存：本陳述人現場全程錄音、錄影、拍照，並保留一切證據作為後續行政救濟之依據。

陸、權利保留

本陳述人配合出席本公聽會、原則同意配合本工程之徵收拆遷，並不擋工程、不阻施工。然若鈎處未能依上開法律論述及訴求辦理補償，本陳述人依法保留下列一切救濟權利：

21.依《土地徵收條例》第 22 條就徵收補償價額提出異議、復議；

22.依《訴願法》就徵收處分、地價評議結果、都市計畫個案變更提起訴願；

23.依《行政訴訟法》提起撤銷訴訟、課予義務訴訟或一般給付訴訟；

24.依《憲法訴訟法》聲請憲法法庭審理；

25.依《監察法》向監察院陳情調查（引用 102 年糾正案）；

26.向國家人權委員會陳情（依兩公約適足住房權）；

27.依《國家賠償法》就鈞府 24 年怠於執行都市計畫法§41 義務所生損害請求國家賠償；

28.依《政府資訊公開法》申請資訊公開，如遭拒絕即提起訴願、行政訴訟。

柒、結語

本陳述人謹以最鄭重之態度重申：本人同意配合本工程之徵收拆遷，不擋工程、不阻施工。惟依《憲法》第 15 條、司法院釋字第 400、440、516、525 號解釋、《都市計畫法》第 41 條、《土地徵收條例》第 30 條、《兩公約施行法》等憲法及法律規定，鈞處於徵收本人合法建物、剝奪本人 40 年居所之際，應依「相當補償原則」及「合理補救原則」，給予本人最大且合理之補償，使本人於配合公益後

仍能維持基本居住條件、實現個人尊嚴。

鈞處或都發局若藉稱「僅能依標準補償辦理」，於法無據；標準補償係《臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例》所定之下限，憲法及大法官解釋要求之「相當補償」則為上限。鈞府之補償額度應介於此兩者之間，並依本案信賴保護、程序瑕疵、都市計畫法§41 義務未履行等特殊情形，大幅提高於下限之上。

本陳述人期盼鈞處以合作、對話、共贏之態度處理本案，於本次公聽會後正式進入協議價購程序時，充分尊重本人依上開法源所享之權利。

當此陳述，敬請鈞處依《土地徵收條例》施行細則第 10 條，將本書面意見全文附入會議紀錄，並於會後書面通知本陳述人。

壹拾壹、 結論：

- 一、 本會議為事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，本會議為用地取得作業程序之第二次公聽會，以使範圍內之所有權人、利害關係人及市民們，瞭解本事業計畫之發展情形並給予陳述意見機會，會議中已針對公益性及必要性等進行評估分析說明討論。
- 二、 本府透過本次公聽會之舉辦，可協助並確認與會民眾之土地或地

上物是否有在本案用地取得範圍內，侍候將與地上物及土地所有權人舉行協議價購會，開會日期時間將由本府以公文另行通知，各所有權人倘有意見，仍得於協議價購會提出陳述意見。

壹拾貳、 散會：上午 10 時 45 分。

壹拾參、 會議現場照片

