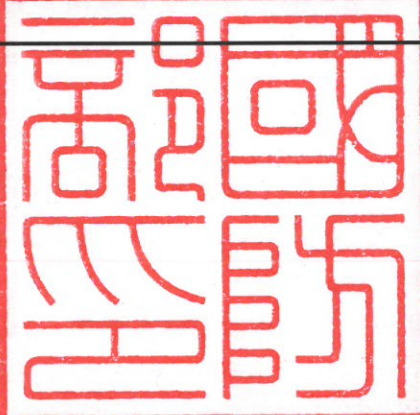


案件編號：109A01B0120

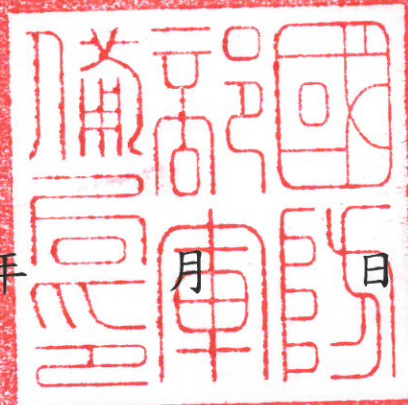
「光隆營區」國防設施用地
徵收土地計畫書

核轉機關：國防部



需用土地人：國防部軍備局

製作日期：中華民國 109 年



徵收土地計畫書

國防部軍備局為陸軍「光隆營區」國防設施用地取得需要，擬徵收坐落臺中市太平區福隆段 1153 地號內 1 筆部分土地（暫編地號為同段 1153 地號），面積 0.004275 公頃，茲依照土地徵收條例第十三條規定，擬具計畫書計 4 份，請准予照案徵收。

案內非編定為「特定目的事業」用地之土地，並請一併核准變更編定為特定目的事業用地。本案已依非都市土地變更編定執行要點第 3 點第 2、3 項規定辦理，案內土地屬一般農業區之農牧用地，經臺中市政府農業局於 108 年 9 月 17 日中市農地字第 1080030794 號函同意農業用地變更使用。案內土地位屬地質敏感區（地下水補注），經經濟部中央地質調查所 108 年 6 月 20 日經地源字第 10800068850 號函復並無任何禁止、限制開發之規定。

此請

內政部

一、徵收土地原因

陸軍「光隆營區」於 42 年間興建設施使用迄今，其中臺中市太平區福隆段 1153 地號部分（暫編地號為同段 1153 地號）位於營區內，地上有既有圍牆及庫房等設施，該庫房目前作為陸軍五二工兵群動員救災設備囤儲使用，為維營區產權完整性及利於整體規劃，擬補辦徵收。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一)擬徵收坐落臺中市太平區福隆段 1153 地號內 1 筆部分土地（暫編地號為同段 1153 地號），面積 0.004275 公頃，詳如徵收土清冊與徵收土地圖說。
- (二)勘選徵收用地已依「徵收土地範圍勘選作業要點」第 3 點規定辦理，就損失最少之地方為之，無使用耕地、建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位土地及供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地。

三、興辦事業之種類及法令依據

- (一)興辦事業之種類：國防事業。
- (二)依據土地徵收條例第 3 條第 1 款規定。
- (三)奉准興辦事業文件：如后附國防部 108 年 4 月 24 日國備工營字第 1080004784 號令核定年度「土地收購與糾紛處理」投資綱要計畫准予建案，暨 108 年 10 月 22 日國備工營字第 1080013048 號准依程序辦理獲得之公函影本。

四、興辦事業計畫之必要性說明

- (一)本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：
本計畫用地部分位於陸軍「光隆營區」範圍內，早年即為營區使用迄今，嗣辦理地籍清查發現並請太平地政事務實地測量，確定營區使用範圍，經檢討有使用需求，為維營區完整性及後續運用規劃，並維護土地所有權人之權益，確有補償及取得必要。
- (二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：案內土地位於營區範圍內早年即已使用迄今，為從來之使用範圍，為符管用合一，故擬徵收取得，已達必要最小限度範圍。
- (三)用地勘選有無其他可替代地區：本案用地勘選係就既有營區使用範圍辦理取得，已無其他可替代地區。
- (四)是否有其他取得方式：無。本計畫用地之取得，無其他公有土地可供與所有權人交換，

亦無得以由所有權人無償提供或承租使用，又因所興辦之事業屬國防事業，亦無法以設定地上權、聯合開發、委託開發及信託方式辦理，且案內土地位於既有營區內，故本計畫用地除依規定協議價購，並於協議不成辦理徵收外，無其他取得方式。本案已取得土地所有權人張連陞等 30 人同意以協議方式讓售（將依協議價購方式辦理），惟仍有部分所有權人不同意致協議不成，另因部分土地所有權人死亡其繼承人未辦繼承登記、部分持分設定抵押遭法院查封登記，故需辦理徵收，無其他取得方式。

- (五)其他評估必要性理由：案內土地均位於「光隆營區」圍牆內，早年即已使用迄今，其地上既有圍牆及庫房等設施，該庫房目前作為陸軍五二工兵群動員救災設備囤儲使用，為確保營區完整性及作戰任務遂行，評估有必要獲得本案土地，擬補辦獲得，以利後續營區整體規劃及永久性設施之維護。

五、公益性及必要性評估報告

(一)社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本案係就既有營區範圍內使用之土地補辦徵收，故對周圍社會現況、人口結構、族群生活型態、健康風險並無影響，土地獲得後，其受益對象為來自各地區域之服役子弟兵、軍士官及全體人民。
2. 周圍社會現況、弱勢族群生活型態：本案擬徵收土地位屬於農業用地，不適工商業發展，且為「光隆營區」既有之使用範圍，對周圍社會現況、弱勢族群生活型態不生影響。
3. 健康風險之影響程度：本計畫徵收土地為供軍方營舍使用，其有助於維持官兵生活、維護人員生命安全，及部隊訓練之正常化，有效提升戰力、堅實國軍基礎，確保作戰任務遂行，對於周遭百姓並不會產生危害健康之風險問題。

(二)經濟因素：

1. 稅收：案內擬獲得之土地位於營區內，為早年軍方使用迄今，雖為農牧用地，惟並未從事農業生產，故對稅收無影響。
2. 糧食安全：本案土地雖為農業用地，惟未從事農業生產，本案土地取得後將仍作為營區使用，並無減損農產及影響糧食安全問題。
3. 增減就業或轉業人口：案內土地位於營區內，早年即為軍方使用迄今，用地範圍未從事農業生產，藉由良好設施及維護管制，有利提升部隊戰技，進而強化全民國防及國家安全，徵收案內土地並無增減就業或轉業人口問題。
4. 徵收費用、各級政府配合興辦公設設施與政府財政支出及負擔情形：本案所需經費已列入國部核定之國軍 108 年度「土地收購與糾紛處理」投資綱要計畫，並由國軍 109 年度「900101-土地收購與糾紛處理」科目項下編列支應。
5. 農林漁牧產業鏈：案內土地位於營區內，早年即為軍方使用迄今，無農作改良物，目前為國防設施之使用，為符管用合一而辦理徵收取得，無影響周邊土地農林漁牧產業鏈之情形。
6. 土地利用完整性：本案土地為軍事設施既有之使用，於規劃興辦時即已詳加調查周圍地形及自然地景，並就營區安全、人員管制、生態景觀及當地發展做整體考量，以提高本案土地之使用價值。

(三)文化及生態因素：

1. 城鄉自然風貌：本案用地為營區既有之演訓設施使用，當地地形尚屬平緩，整體而言仍

屬鄉村風貌；而本計畫用地仍維持原來之使用，並無改變地形或破壞地表植被等情形，對當地環境未造成衝擊。非屬開發行為，無實施環評。

2. 文化古蹟：根據文獻記載及調查，本範圍並非文化、古蹟保存區。
3. 生活條件或模式發生改變：本計畫用地範圍甚小，且本營區早於民國 42 年間即使用迄今，並無造成周邊居民之生活不便或模式發生改變之虞。本案用地位於營區內，土地獲得後無需再作任何建設工程，故無排放有毒氣體、污水及產生廢土情事，不影響鄰近農業生產環境。
4. 對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響：案內土地位營區範圍內現況為既有圍牆及庫房等設施，非位於內政部營建署城鄉發展分署國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區範圍內，且無使用鄰近灌溉排水系統作為廢污水排放使用等情事，爰不影響附近土地灌溉及農業使用，土地獲得對地區生態環境無影響，本案無須進行環境影響評估。

(四) 永續發展因素：

符合國家永續發展政策、永續指標及國土計畫：

本案徵收土地位於營區內，為有效提升陸軍戰力、堅實國軍基礎、確保作戰任務遂行、維持部隊之訓練正常化，獲得本案土地確有其必要性，且符合永續發展政策。本案土地並擬一併變更為「特定目的事業用地」，以符合區域計畫。

(五) 其他因素：

經評估，無其他應考量事項。

(六) 綜合評估分析：本案徵收土地符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

1. 公益性：

本案土地位於「光隆營區」圍牆內，早年即已使用迄今，其地上既有圍牆及庫房等設施，該庫房目前作為陸軍五二工兵群動員救災設備囤儲使用，為確保營區完整性及作戰任務遂行，獲得本案土地，符合公益性。

2. 必要性：

因案內土地位於陸軍「光隆營區」圍牆內，為有效提升陸軍戰力、堅實國軍基礎、確保作戰任務遂行、維持部隊之訓練正常化，以符國防事業用途及管用合一政策，俾利營區整體規劃，就既有營區用地範圍辦理土地獲得有其必要性。

3. 適當性：

該土地位於「光隆營區」範圍內，作為陸軍五二工兵群動員救災設備囤儲使用，為避影響軍事任務遂行，辦理土地獲有其適當性。

4. 合法性：

本案用地依據土地徵收條例第三條第一款、土地徵收條例施行細則第十條及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之規定辦理用地取得，符合用地取得之合法性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

(一) 土地使用現況：

案內福隆段 1153 地號土地部分位於「光隆營區」圍牆內，早年即已使用迄今，其地上既有圍牆及庫房等設施。

(二)現為陸軍五二工兵群使用：住所：臺中市太平區工興路 1001 號。

(三)需地機關為國防部軍備局。

(四)住址：臺北市中山區北安路 409 號。

七、土地改良物情形

本計畫徵收土地為空地、圍牆及庫房均屬國有。

八、一併徵收土地改良物

無一併徵收土地改良物。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案 1153 地號北、東、西、均為光隆營區範圍，土地權屬中華民國，管理機關為國防部軍備局，現況為軍事設施及空地；南鄰既成巷道。

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無

十一、舉行公聽會、說明會、聽證會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一)業於 107 年 2 月 10 日、107 年 5 月 7 日將舉辦第 1 次、第 2 次公聽會之事由、日期及地點公告於臺中市政府、太平區公所、太平區光隆里辦公室之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並分別刊登於 107 年 2 月 12 日、107 年 2 月 13 日、107 年 2 月 14 日及 107 年 5 月 15 日、107 年 5 月 16 日、107 年 5 月 17 日中華日報第 C6、D7 版及張貼於本局網站公告，並於 107 年 3 月 1 日、107 年 5 月 28 日舉行公聽會。本案土地所有權人對於本案用地取得並無異議，僅部分對用地取得範圍有異議，本局及相關地方代表已於現場充分說明，亦均載記於紀錄中，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於本局網站證明文件，並附 2 次公聽會之紀錄影本。

(二)公聽會會議上業依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業計畫概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照存檔。

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 107 年 3 月 20 日、107 年 6 月 6 日公告於臺中市政府、臺中市太平區公所、臺中市太平區光隆里辦公室及需用土地所在地之住戶之適當公共位置，並書面通知土地所有權人及陳述意見與利害關係人，詳如會議紀錄公告及公告於需用土地人網站證明文件。

十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形：

(一)本案國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處因機關內部分工，負責通知與召開用地取得協調會，該處 109 年 03 月 05 日備工中管字第 1090000969 號函送開會通知單通知土地所有權人於 109 年 3 月 13 日以協議價購方式取得，並請所有權人提出陳述意見之期限及不於期限內提出陳述意見之效果等事項。詳如后附協議通知影本。

(二)本局係依土地徵收條例第 11 條第 1 項規定，先與土地所有權人協議價購或以其他方式取得，並於 109 年 3 月 13 日召開協議價購協調會議，向所有權人予說明本次用地協議價購土地之價格，係依駿豐不動產估價師聯合事務所依「不動產估價技術規則」第 27 條規定，以「比較法」為估價原則，選擇鄰近之條件相同或相似之 3 處比較標的實價登錄價格，價格位於每平方公尺 1 萬 5,578 元~1 萬 5,671 元區間，並針對本案土地進行產

權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，所得最終價格，並經臺中市政府地政局召開臺中市協議價購審查會 109 年第 1 次會議審查通過，（估價報告書等相關資料展示於會場，供土地所有權人參閱）與土地所有權人協議價購；出席之土地所有權人多數已同意讓售並提供同意書，惟仍有部分所有權人不同意（未出席會議亦未提供同意書），另部分土地所有權人死亡其繼承人不願辦繼承登記，又部分持分土地設定抵押遭地方法院查封登記，土地所有權人無意處理及辦理塗銷作業，故該部分持分土地需辦理徵收，無其他取得方式，詳如后附協議紀錄影本。

（三）本案於申請徵收前，已依行政程序法第 102 條規定，以書面通知土地所有權人陳述意見。參加開會之土地所有權人所陳述之意見，除經本局及相關與會代表現場充分說明外，亦均載記於紀錄中，並於 109 年 3 月 24 日以備工中管字第 1090001375 號函復所有權人本局回復處理情形，所有權人亦無提出補充之意見陳述；另部分所有權人未出席會議亦未提供同意書，已於 109 年 9 月 15 日提供市價查估簡報資料供所有權人參考，並給予 7 日時間回復是否同意以該市價讓售所有持分土地，惟屆期仍未回復。

（四）協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知均已合法送達。

（五）本案用地經與土地所有權人協議價購結果，部分土地所有權人同意其所有持分土地以每平方公尺 1 萬 4,700 元以協議價購方式讓售軍方，將依協議價購方式辦理，未同意以協議價購方式讓售軍方，或未提供同意書及未辦理繼承登記、未完成抵押權塗銷者，將循「土地徵收條例」之作業程序辦理，爰依土地徵收條例申請徵收。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳后附徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

案內無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

無。本案無徵收土地改良物，並無土地徵收條例第三十四條之一所規定之情事，故無需辦理安置作業。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

（一）計畫目的：供陸軍光隆營區使用。

（二）計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

（三）計畫進度：案內工程已完工；於民國 42 年間即為營區使用迄今。

十八、應需補償金額總數及其分配：

（一）應需補償金額總數：新台幣 61 萬 7,396 元。

（二）地價補償金額：新台幣 61 萬 7,396 元。

（三）土地改良物補償金額：無。

（四）遷移費金額：無。

十九、準備金額總數及其來源：

（一）準備金額總數：新台幣幣 260 萬 1,706 元。

（二）經費來源及概算：國防部 108 年 4 月 24 日國備工營字第 1080004784 號令核准，109 年

度「土地收購與糾紛處理」科目預算支應，經費來源足敷支應徵收補償費。

需用土地人：國防部軍備局

代 表 人：局 長陸軍中將 房茂宏

中 華 民 國 109 年 月 日

土地使用計畫圖及土地使用現況(含照片)



徵收土地圖說

