

# 臺灣 921 災後以地易地政策之回顧

## PART III 大里市金巴黎社區

### 謝志誠

國立臺灣大學生物產業機電工程學系教授  
財團法人九二一震災重建基金會<sup>1</sup>執行長

位於臺中縣大里市草湖地區之金巴黎社區是九二一大地震中傷亡最嚴重（死亡 79 人、傷殘 45 人）之集合住宅社區，在受災民無意原地重建下，透過「以地易地（或稱為「土地交換」）」方式辦理重建成為社區受災戶與各級政府之共識，且擇定交換之標的自始即鎖定位於大里市之臺灣省菸酒公賣局菸類試驗所之「機六」機關用地（國有土地）。

金巴黎社區申請與菸類試驗所國有土地「以地易地」，歷經都市計畫之變更、交換方案之評估、土地交換之申請、都市計畫之再變更與地價之再查估、土地交換方案之擬定與報核，始由國有財產局於 2004 年 11 月 19 日核定依「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」辦理所有權交換登記，並於 2005 年 3~6 月間陸續完成土地分割、所有權交換登記及差額地價發放等作業。至於金巴黎社區申請土地交換者經交換取得之大里市東湖段 308-3 地號（大里菸類試驗所）土地，則選擇銷售予土地開發業者。大里市武德段 374 地號（金巴黎社區土地）經變更為公園及社教用地部分，於 2006 年 6~7 月完成定樁、地籍分割作業，其中屬於未符合土地交換資格者之產權徵收，所需徵收費用由大里市公所於 2007 年 9 月 15 日提報、臺中縣政府於 2007 年 12 月 4 日核定補助到位，惟徵收作業至 2009 年 3 月底仍由大里市公所執行中。

在兼顧作業時序與程序之原則下，本報告分成「都市計畫之變更」、「釐清都市計畫變更書表之疑義」、「土地交換之申請」、「土地交換方案之評估、擬定與報核」、「土地交換作業之執行與結果」等五個段落，以求完整回顧金巴黎社區「以地易地」之始末。

### 1. 都市計畫之變更

為符合「九二一震災重建暫行條例」第三十六條第一項，申請與國有土地交換之

<sup>1</sup> 財團法人九二一震災重建基金會成立於 1999 年 10 月 13 日，已於 2008 年 7 月 1 日起解散。

私有建築用地應經變更為非建築用地，且交換之標的須為鄰近國有非公用之建築用地等規定。大里市公所依據「九二一震災重建暫行條例」第十六條及內政部 2000 年 8 月 7 日台八九內營字第 8908956 號函，擬具「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」，將金巴黎社區土地變更為震災紀念公園用地及社教用地（興建殘障收容中心）（變一），並將位於省道台三線（中興路）西側臺灣省菸酒公賣局菸類試驗所使用之「機六」機關用地（面積 10.93 公頃）變更為住宅區及公共設施用地（變二），供作安置災民使用（圖 C-1）。

「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」經 2002 年 3 月 19 日內政部、臺中縣及大里市都市計畫委員會聯席會及 2002 年 4 月 16 日內政部都市計畫委員會審議通過，由臺中縣政府於 2002 年 8 月 26 日發布實施（府建城字第 09121567903 號函）。

依據發布之「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」，變更計畫之內容（表 C-1）包括：

1. 將金巴黎社區所在基地範圍內之住宅區部分（面積 0.74 公頃），變更為公園用地（面積 0.52 公頃）及社教用地（面積 0.22 公頃）（變一），供社會福利機構使用。
2. 將臺灣省菸酒公賣局菸類試驗所（機六）及社區活動中心（機二）所在機關用地部分（面積 1.65 公頃），變更為住宅區（面積 1.03 公頃）、廣場用地（面積 0.3 公頃）、綠地（面積 0.2 公頃）及道路用地（面積 0.21 公頃）（變二），供作安置災民使用。

其中，「變一」變更範圍內之公園及社教用地擬藉由「一般徵收」或依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條規定，與「變二」變更範圍內之住宅區辦理土地交換。



資料來源：台中縣住宅及社區重建諮詢輔導暨服務團

圖 C-1 變更位置示意圖

表 C-1 大里（草湖地區）都市計畫變更內容

編號	位 置	變 更 內 容	
		原 計 畫	新 計 畫
一	大里市金巴黎社區（武德段地號 374）	住宅區：0.74 公頃。	公園用地：0.52 公頃。 社教用地：0.22 公頃。
二	臺灣省菸酒公賣局菸類試驗所（機六）、社區活動中心（機二）	機關用地（菸類試驗所）：1.60 公頃。	住宅區：1.03 公頃。 廣場用地：0.25 公頃。 綠地：0.02 公頃。 道路用地：0.30 公頃。
		機關用地（社區活動中心）：0.05 公頃。	廣場用地：0.05 公頃。

資料來源：大里市公所

## 2. 釐清都市計畫變更書表之疑義

在加速解決臺中市大坑斷層帶及霧峰鄉克林頓山莊等山坡地老丙建斷層帶禁建之重建問題外，配合菸類試驗所作為新社區開發計畫用地之推動，行政院九二一震災災後重建推動委員會（簡稱「九二一重建會」）首度針對金巴黎社區土地交換計畫，於

2002年12月6日召開「研商臺中縣金巴黎社區土地與臺灣省公賣局菸類試驗所部分新社區土地交換重建事宜」會議，除針對「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」書表所載內容及變更計畫一旦無法執行有無衍生相關問題，請內政部召開會議研商釐清外，並獲致下列結論：

1. 在金巴黎社區受災戶意願未凝聚共識及相關規定未釐清前，為配合都市計畫變更，菸類試驗所新社區用地暫先保留一般住宅用地作為金巴黎社區土地交換之範圍；請營建署將一般住宅及平價住宅範圍預為分割計算，送臺中縣政府、國有財產局作為將來易地及價購新社區土地之依據。至於目前平價住宅申請建照之作業，仍請繼續辦理，並以平價住宅先行發包之原則辦理。
2. 請臺中縣政府及大里市公所繼續調查金巴黎社區受災戶之重建情形，輔導及整合「以地易地」之意願，於2003年1月15日前送九二一重建會。

依據會議結論，營建署先於2002年12月17日檢送菸類試驗所新社區規劃平價及一般住宅用地資料，請臺中縣政府速洽國有財產局臺灣中區辦事處處理土地分割作業（營署土字第0912919858號函）；再於12月24日召開「研商台中縣金巴黎社區土地與原台灣省公賣局菸類試驗所部分新社區土地交換都市計畫變更執行疑義事宜」會議，討論「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」指定大里菸類試驗所新社區開發計畫用地作為交換之標的，有無法令適用之優先順序等問題，經討論後認為：

1. 臺中縣政府及大里市公所為協助辦理金巴黎社區土地交換計畫，將金巴黎社區土地由住宅區變更為公園及社教用地，並將部分菸類試驗所用地由機關用地變更為住宅區及其他公共設施用地，符合「九二一震災重建暫行條例」第三十六條第一項之規定。
2. 金巴黎社區已有許多受災戶另購住宅，並非所有受災戶均有重建之必要。臺中縣政府及大里市公所為協助不參與「以地易地」之受災戶取得地價補償價款，並為使變更後之公共設施用地得以順利開闢，故於「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」同時載明金巴黎社區採「一般徵收」或依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條規定辦理。
3. 「以地易地」能否成功，尚須視受災戶意願而定。為避免菸類試驗所用地變更後，因受災戶無重建之意願與能力，或僅有部分有重建之意願與能力，導致全

部或部分土地閒置，並為使金巴黎社區受災戶及其他受災戶得以選擇申購新社區住宅，故於「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園用地、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場用地、綠地、道路用地）（配合九二一震災災後重建）案」載明新社區開發數量，並預估新社區開發興建戶數；惟最終之興建戶數仍應由「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」會議審定。

4. 開發新社區安置受災戶及辦理「以地易地」，分屬「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一及第三十六條、第三十七條規定，兩者並為優位關係。

### 3. 土地交換之申請

#### 3.1 意願之表達

在臺中縣住宅及社區重建諮詢輔導暨服務團輔導下，大里市金巴黎社區重建推動委員會於 2003 年 1 月 28 日召開「大里市金巴黎社區以地易地區分所有權人」會議。經確認社區「以地易地」之意願後，大里市金巴黎社區重建推動委員會先發函九二一重建會及臺中縣政府表明已有超過半數區分所有權人同意「以地易地」並簽署同意書，請九二一重建會儘速邀集相關單位召開協調會議（2003 年 2 月 12 日 92 金重勳字第 006 號），再出席 2003 年 4 月 11 日九二一重建會召開之第六次「台中市、台中縣斷層帶公私有土地交換執行情形檢討」會議，再度明確表達社區「以地易地」之意願。然後，於 2002 年 4 月 18 日將土地交換申請書送臺中縣政府。

依據臺中縣政府於 2003 年 2 月 24 日檢送之「大里市金巴黎社區易地重建輔導」執行情形資料（府建城字第 09203770700 號函）及 2003 年 1 月 28 日大里市金巴黎社區重建推動委員會召開之「大里市金巴黎社區以地易地區分所有權人」會議紀錄顯示，金巴黎社區同意「以地易地」之戶數為 210 戶，已超過總戶數之半數，且同意「以地易地」之戶數仍在增加中，故循「以地易地」方式處理重建問題已毋庸置疑，惟住戶中另行購屋者已超過一半以上，「以地易地」後宜再循都市更新方式辦理重建（即「易地更新」），方可有效解決另行購屋者與有重建意願者之需求。

#### 3.2 協商與說明土地交換流程

鑑於「易地更新」所涉相關法令執行疑義及課題均有待釐清與處理，臺中縣政府先擬具「大里市金巴黎社區易地重建計畫」及控管時程表，於 2003 年 5 月 9 日召開「大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）與原機六機關用地（大里菸類試驗所）

變更為住宅用地（大里市東湖段 308-3 地號國有土地）土地交換事宜」協商會議加以討論；再於 2003 年 6 月 23 日召開「大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）與原機六機關用地（大里菸類試驗所）變更為住宅用地（大里市東湖段 308-3 地號國有土地）土地交換事宜」說明會，並提供「九二一震災臺中縣大里菸類試驗所國有土地與金巴黎社區私有土地交換作業之問與答」，以協助社區瞭解申請土地交換之作業流程，

### 3.3 申請資料之檢核與補件

在受理大里市金巴黎社區重建推動委員會檢送之申請書後，臺中縣政府於 2003 年 4 月 22 日函請大里市公所先行協助檢核社區所送申請土地交換資料（府建字第 0920105421 號函）。土地交換資料經大里市公所初步審核，於 2003 年 6 月 9 日送回臺中縣政府後（里市工字第 0920016800 號函），發現該等資料並未依據「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」第六條第二項及第七條第二項規定，載明私有土地使用現狀、他項權利設定情形、處理方式或檢附經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之相關資料，故臺中縣政府先後於 2003 年 6 月 18 日及 7 月 1 日函請大里市金巴黎社區重建推動委員會最遲於 7 月 15 日前補送他項權利設定及塗銷之相關資料，以便轉送國有財產局續辦（府建城字第 0920152554、0920172364 號函）。

2003 年 7 月 16 日大里市金巴黎社區重建推動委員會函復九二一重建會與臺中縣政府，指出向貸款銀行申請抵押權塗銷同意書並未獲得回應，請臺中縣政府予以協處。因此臺中縣政府於 2003 年 7 月 29 日函復金巴黎社區重建推動委員會並副知臺中縣住宅及社區重建諮詢輔導暨服務團，請務必於七月底前檢送他項權利設定情形、處理方式或檢附經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之相關資料；另請臺中縣住宅及社區重建諮詢輔導暨服務團確實控管執行進度、逐案過濾、瞭解社區災民與金融機構洽辦取得他項權利塗銷同意書之情形與問題癥結，如有困難，請儘速回報尋求相關權責單位協處（府建城字第 0920198545 號函）。

### 3.4 轉送申請書遭退回

金巴黎社區申請與大里市東湖段 308-3 地號國有土地交換之申請書及切結書，由臺中縣政府於 2003 年 9 月 29 日轉送國有財產局臺灣中區辦事處（府建城字第 0920259202 號函），遭國有財產局臺灣中區辦事處於 2003 年 10 月 20 日（台財產中處字第 0920024847 號函）退回，其說明如下：

1. 金巴黎社區私有土地與大里市東湖段 308-3 地號國有土地之辦理交換，對私有土地申請交換之人數、持分面積及擬交換之國有土地基地範圍大小，宜先予確認，俾使符合「價值相當原則」。為利依「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」規定，對確定有申請意願之所有申請案件，逐一審查申請人資格及私有地個別狀況是否符合交換條件，並利後續交換分配作業進行，請依申請人分別填具申請書、附繳證件逐案裝訂成冊，經縣政府核對齊全，並造具申請案清冊後一次轉送審查。
2. 為落實「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」第二條第二項及第十條規定，請就申請交換之私有建築基地，是否確實無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建？且就各受理交換之基地所有權人，是否為災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者？併請查明惠復。

顯然，臺中縣政府、大里市公所及申請土地交換之金巴黎社區原土地所有權人於此之前，並不了解申請土地交換之前置作業，且所填具之申請書與切結書亦不符國有財產局之制定格式規定。

### 3.5 公告受理申請與舉辦說明會

在國有財產局退回申請書及切結書並提示必要之作業程序後，加上土地交換方案已日趨明朗，臺中縣政府遂於 2003 年 10 月 29 日公告受理大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）與原「機六」機關用地（大里菸類試驗所）變更為住宅區用地（大里市東湖段 308 之 3 地號）國有土地交換之申請，並於 11 月 22 日召開「大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）與原「機六」機關用地（大里菸類試驗所）變更為住宅區用地（大里市東湖段 308 之 3 地號）國有土地（菸類試驗所舊址）交換」說明會。

公告受理申請期限自 2003 年 10 月 29 日至 2003 年 11 月 28 日（府建城字第 0920284696-2 號）。適用之範圍為大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）土地所有權人，未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，且土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應於申請交換前塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應於申請交換前自行終止租約或排除。

至申請期限截止，共 326 人提出申請與國有土地交換，未提出申請者 40 人（大里金巴黎社區土地持分所有權人共有 366 人）。提出申請者，經臺中縣政府初步核對，符

合資格者 292 人，有他項權利設定但未取得他項權利人轉載同意書者 18 人，已購國宅者 16 人。如表 C-2。大里市金巴黎社區土地所有權人申請與大里市東湖段 308 之 3 地號國有土地交換之申請書及相關證明文件，由臺中縣政府於 2003 年 12 月 11 日函送國有財產局臺灣中區辦事處審查（府建城字第 0920324412 號函）。

表 C-2 金巴黎社區受災戶申請易地初審表

分	類	情	形	人數	土地持分比例 (1/10000)	持分面積 (平方公尺)
提出 申請	符合易地資格	A1	未購國宅、未設定他項權利者	146	4,054	3,018
		A2	未購國宅、取得他項權利人同意書	146	3,849	2,865
		小計		292	7,903	5,883
	不符易地資格	B1	已購國宅	16	449	334
		B2	未購國宅、尚未取得他項權利人同意書	18	523	389
		小計		34	972	724
小計		326	8,875	6,607		
未提出 申請	C	未提出申請	40	1,125	838	
總計				366	10000	7,445

#### 4. 土地交換方案之評估、擬定與報核

##### 4.1 方案評估與後續作業協調

為協助金巴黎社區「以地易地」計畫及研擬土地交換方案所需，九二一重建會、臺中縣政府與臺中縣住宅及社區重建諮詢輔導暨服務團共同研擬「臺中縣斷層帶以地易地可行性評估方案—以大里市金巴黎社區為例」，並於 2003 年 8 月 21 日召開「研商金巴黎社區以地易地案可行性評估報告相關事宜」會議，從評估報告所擬之「分階段辦理以地易地申請」及「跨區辦理都市更新」兩種方案，擇定以「分階段辦理以地易地申請—公告受理以地易地申請，讓符合資格者進行土地交換，並全力協助尚未安置且有重建迫切需求者限期完成重建」作為後續執行土地交換作業之依據，請臺中縣政府研擬具體方案，提第八次「台中市、台中縣斷層帶公私有土地交換執行情形檢討」

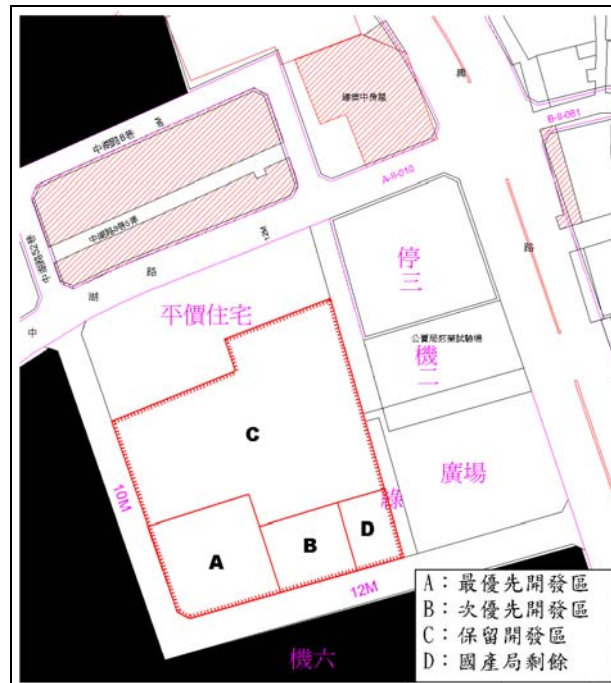
會議報告。

依據第八次「台中市、台中縣斷層帶公私有土地交換執行情形檢討」會議決議，臺中縣政府將「都市計畫原容積移轉實施辦法」、「都市更新建築容積獎勵辦法」等有關提高容積率之規定納入土地交換方案，並於 2003 年 10 月 22 日將「臺中縣大里市東湖段 308-3 地號國有土地（大里菸類試驗所新社區一般住宅區）與金巴黎社區辦理土地交換作業執行計畫」提報 2003 年 11 月 13 日召開之第九次「台中市、台中縣斷層帶公私有土地交換執行情形檢討」會議（府建城字第 0920285695 號函）。經討論後認定所擬「以分區方式辦理土地交換並提高容積率執行方案」較具可行性。12 月 29 日九二一重建會再度針對臺中縣政府提送之「臺中縣大里市東湖段 308-3 地號國有土地（大里菸類試驗所新社區一般住宅區）與金巴黎社區辦理土地交換作業執行計畫」邀集內政部、行政院主計處、財政部與臺中縣政府等召開聯審會議，確認臺中縣政府所提執行計畫原則可行。

所謂「以分區方式辦理土地交換並提高容積率執行方案」係以九二一重建會 2003 年 8 月 21 日召開之「研商金巴黎社區以地易地案可行性評估報告相關事宜」會議所擇定之「分階段辦理以地易地申請」方案為依據，將有重建需求者和無重建意願者分開處理，讓重建問題單純化，減少整合重建意願之阻力。其處理步驟與原則如下：

1. 於公告受理「以地易地」申請與資格審核後，向符合資格者宣導「安置」優先之原則，鼓勵符合資格者依不同需求申請分配於不同分區。有立即重建需求且尚具申貸 350 萬優惠貸款資格者，申配「最優先開發區」；有重建需求惟不再有申貸 350 萬優惠貸款資格者，申配「次優先開發區」；無重建意願僅欲處分財產者，申配「保留開發區」。
2. 計算個別分區之面積需求，由臺中縣政府逕行將大里菸類試驗所土地分割成「最優先開發區」、「次優先開發區」、「保留開發區」及「國產局剩餘用地」（圖 C-2）：
  - (1) 最優先開發區 (A)：有重建意願，且尚具申貸 350 萬優惠貸款資格者。由社區自行原地重建或以都市更新方式重建，優先輔導於「九二一震災重建暫行條例」施行期間完成重建。
  - (2) 次優先開發區 (B)：有重建意願，惟已不再有申貸 350 萬優惠貸款資格者。
  - (3) 保留開發區 (C)：無意願參與重建之受災戶，由受災戶自行處理。
  - (4) 國有財產局保留地 (D)：扣除上述分配後剩餘之菸類試驗所土地。
3. 不符易地資格者，其處理方式有：

- (1) 與國有財產局共同持有金巴黎社區土地，待臺中縣政府籌措徵收財源後辦理徵收。
- (2) 分割出其持分比例之土地，恢復為住宅區使用，自行處理。



資料來源：台中縣住宅及社區重建諮詢輔導暨服務團  
圖 C-2 東湖段 308-3 地號國有土地分區示意圖

在確認「以分區方式辦理土地交換並提高容積率執行方案」後，臺中縣政府於 2003 年 12 月 5 日召開「大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）與原「機六」機關用地（大里菸類試驗所）變更為住宅區用地（大里市東湖段 308 之 3 地號）國有土地（菸類試驗所舊址）土地交換第一次工作協調」會議，就提高菸類試驗所國有土地建築容積率、菸類試驗所地價重新查估及作業時程控管等事項作成下列結論：

1. 請大里市公所儘速依「九二一震災重建暫行條例」第十六條規定，就提高菸類試驗所國有土地建築容積率部分，辦理都市計畫專案變更。
2. 請國有財產局就調高國有土地建築容積率需重新辦理地價查估部分，儘速協助辦理。至於地價重新查估造成土地交換面積及領取交換價差變動部分，請儘量不影響社區災民之權益，俾利後續交換方案之擬定。
3. 為利後續作業，應定期通知回收「重建意願切結書」之期限並依不同分區召開協調會，協助社區擬具交換方案送國有財產局核定。
4. 於擬具土地交換方案階段，請大里地政事務所辦理假分割作業。
5. 土地交換價差所需經費及相關規費（分割、複丈、登記費、書狀費及印花稅等

費用)與作業費、業務費等,於2003年12月10日前提報增辦計畫送九二一重建會審查後層報行政院核辦。

## 4.2 地價查估

依據2003年8月21日召開之「研商金巴黎社區以地易地案可行性評估報告相關事宜」會議決議,國有財產局臺灣中區辦事處於2003年9月17日檢送國有財產局國有財產估價委員會第406次委員會(2003年6月25日)審查通過之大里市東湖段308之3地號之地價查估資料(台財產中處字第0920022566號函)。查估結果顯示,大里市東湖段308之3地號「機關用地」1999年之公告現值為每平方公尺9,500元,2003年公告現值為每平方公尺10,600元,經專案變更為都市計畫內「第三種住宅區」,參酌鄰近可供建築用地災前最近一期(1999年)公告土地現值辦理查估結果為每平方公尺9,500元。辦理交換之私有土地價值未達國有土地價值百分之八十者,按市價以現金補足其差額,市價查估結果,每平方公尺為20,000元。如表C-3。

表 C-3 金巴黎社區及大里菸類試驗新社區(一般住宅)基本資料

項 目	金巴黎社區 (366戶)	大里菸類試驗新社區 (一般住宅)
地 號	大里市武德段374地號	大里市東湖段308-3地號
面 積	7,444.61平方公尺	7,371.49平方公尺
1999年7月公告現值	12,700元/平方公尺	9,500元/平方公尺
土 地 使 用 分 區	公園用地0.52公頃 社教用地0.22公頃	住三 (建蔽率60%、容積率300%)

## 4.3 土地交換價差財源籌措

第九次「台中市、台中縣斷層帶公私有土地交換執行情形檢討」會議所確認之「以分區方式辦理土地交換並提高容積率執行方案」,除涉及調高大里市東湖段308-3地號國有土地建築容積率上限外,還包括以金巴黎社區私有土地價值之百分之八十交換大里市東湖段308-3地號國有土地所產生之國私有土地交換價差。

為籌措財源支付金巴黎社區私有土地所有權人之土地交換價差,九二一重建會於2003年11月21日召開會議,研商大里市金巴黎社區與公賣局菸類試驗所國有土地如何依「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」規定編列預算支付?經決議請臺中

縣政府研議以民間捐助之九二一震災重建經費支應國私有土地交換之地價差額；如無法支應，請臺中縣政府檢討九二一震災重建特別預算補助臺中縣之相關計畫節餘款，依「九十年度九二一震災災後重建特別預算執行與會計事務處理應行注意事項」第十六之一點規定提報增辦計畫。

依據 2003 年 11 月 21 日之會議決議，臺中縣政府以特別預算增辦計畫方式，於 2003 年 12 月 10 日提報「大里市金巴黎社區與菸試所國有土地交換價差補助案」（府建城字第 0920332724 號函），經九二一重建會於 2003 年 12 月 29 日召開之「聯審『臺中縣大里市東湖段 308-3 地號國有土地（大里菸類試驗所新社區一般住宅區）與金巴黎社區辦理土地交換作業執行計畫』」會議修正後，獲行政院同意以九二一震災重建第二期特別預算「東勢鎮都市防災規劃案」註銷款調整支應補助所需經費 1,500 萬元（行政院 2004 年 1 月 9 日院授主實一字第 0930000147 號函）。

#### 4.4 土地交換價差試算

依據 2003 年 12 月 29 日召開之「聯審『臺中縣大里市東湖段 308-3 地號國有土地（大里菸類試驗所新社區一般住宅區）與金巴黎社區辦理土地交換作業執行計畫』」會議修正之「大里市金巴黎社區與菸試所國有土地交換價差補助案」修正計畫書（2003 年 12 月 30 日府建城字第 0920351719 號函），土地交換價差之試算係以 2003 年 11 月 28 日截止受理申請日前提出申請且經臺中縣政府初步核對符合資格者 310 人（已符合易地資格者 292 人，尚待補件者 18 人）、符合資格之 310 人所持有金巴黎社區土地面積 1,897.27 坪（6,272 平方公尺）、菸類試驗所 1999 年公告現值每平方公尺 9,500 元、金巴黎社區 1999 年 7 月公告現值每平方公尺 12,700 元及菸類試驗所一般住宅區建築容積率 300%為基礎。先依公告現值比例換算可交換大里市東湖段 308-3 地號國有土地面積約 8,384 平方公尺（ $=6,272 \text{ 平方公尺} \times 12,700 \div 9,500$ ，高於菸類試驗所可提供之土地面積 7,371 平方公尺），確認無法迴避應支付金巴黎社區私有土地所有權人土地交換價差之問題；再於菸類試驗所一般住宅區建築容積率 300%下，計算平均每戶可分得之樓地板面積僅約 21.58 坪（ $7,371 \text{ 平方公尺} \times 300\% \div 310 \text{ 人} = 71.33 \text{ 平方公尺}$ ，不符需求），確認調高大里市東湖段 308-3 地號國有土地建築容積率之必要性。

依據修正計畫書之說明，菸類試驗所一般住宅區可在不增加法定容積率之前提下，依都市更新條例容積獎勵（最高可增加法定容積 1.5 倍）及建築技術規則建築基地綜合設計容積獎勵（最高可增加法定容積 1.3 倍），提高建築容積率至 450%<sup>2</sup>。若以菸

<sup>2</sup> 經檢討後，大里市東湖段 308-3 地號並不適用土地使用管制要點內相關獎勵增加容積之部分

類試驗所一般住宅區建築容積率提高至 450%，計算平均每戶可分得之樓地板面積可增加至 32.37 坪 (7,371 平方公尺 $\times$ 300% $\div$ 310 人=107.00 平方公尺)，尚可滿足需求。

又，依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條第三項規定，土地交換價值依災前最近一期公告現值計算，但供交換之國有土地係經專案變更為可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。另依「九二一地震災區國私有地交換作業辦法」第十三條規定之價值相當原則，為辦理土地交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間，按公告土地現值相互以現金補足其差額。

因此在國有土地賸餘面積最大為原則，並考量可在有限之基地上興建足夠 310 位符合資格者分配、且平均每戶樓地板面積 30 坪以上之集合住宅，除菸類試驗所一般住宅區建築容積率必須提升至 450%外，必須改以私有土地價值之 80%作為換算國有土地之基準，並籌措財源支付其餘 20%之土地交換價差。試算結果顯示，土地交換價差總額約 1,334 萬元，交換後賸餘可供其他社區申請交換之土地面積約 408 平方公尺。其分配如下：

1. 最優先開發區 66 人 (最大量)、土地交換價差約 298 萬元。
2. 次優先開發區 39 人 (最大量)、土地交換價差約 165 萬元。
3. 保留開發區 205 人 (最大量)、土地交換價差約 871 萬元。

#### 4.5 都市計畫再變更

依據 2003 年 12 月 5 日臺中縣政府召開之「大里市金巴黎社區 (大里市武德段 374 地號) 與原「機六」機關用地 (大里菸類試驗所) 變更為住宅區用地 (大里市東湖段 308 之 3 地號) 國有土地 (菸類試驗所舊址) 土地交換第一次工作協調」會議結論，都市計畫變更提高國有土地建築容積使用上限至 450%部分之「變更大里 (草湖地區) 都市計畫 [修訂部分住宅區 (供安置九二一震災受災戶使用) 土地使用分區管制要點] 案」，由台中縣政府先於 2004 年 2 月 5 日公告公開展覽 15 日 (自 2004 年 2 月 6 日至 2004 年 2 月 21 日) (府建城字第 0930026779-2 號函)，再於 2004 年 2 月 13 日舉辦說明會後，檢送計畫書、圖等，報請內政部召開三級都市計畫委員會聯席會審議 (2004 年 3 月 8 日府建城字第 0930060672 號函)。經內政部於 2004 年 3 月 30 日召開內政部、臺中縣及大里市都市計畫委員會聯席會審議通過，由臺中縣政府於 2004 年 6 月 7 日

，故改循都市計畫變更程序提高建築容積率。

發布實施。

#### 4.6 地價再查估

菸類試驗所國有土地因提高建築容積率而必須重新查估地價部分，由於臺中縣政府於 2004 年 2 月 25 日所檢送之土地交換方案係以未提高建築容積率前所查估之地價為準（府建城字第 0930050084 號函），故國有財產局臺灣中區辦事處於 2004 年 3 月 25 日函請臺中縣政府提供提高建築容積率上限之書面資料（台財產中處字第 0930004771 號函）。之後，經臺中縣政府及九二一重建會先後於 2004 年 4 月 1 日（府建城字第 0930087715 號）、2004 年 4 月 7 日（重建社字第 0930004380 號）、2004 年 4 月 21 日（府建城字第 0930105473 號函）、2004 年 5 月 27 日（重建社字第 0930005826 號）函請國有財產局臺灣中區辦事處先行辦理估價作業，始由國有財產局同意與都市計畫變更併行辦理土地交換之審核及依調整後之容積重新查估地價（2004 年 6 月 10 日台財產局管字第 0930016125 號函）。重新查估後之地價，經國有財產局國有財產估價委員會第 418 次委員會議評定通過：大里市東湖段 308 之 3 地號國有土地災前最近一期（1999 年）公告土地現值為每平方公尺 10,500 元，辦理交換之私有土地價值未達國有土地百分之八十，現金補足市價部分為每平方公尺 22,000 元（2004 年 7 月 14 日台財產中勘字第 0930019059 號函）。

#### 4.7 辦理假分割

依據 2003 年 12 月 5 日召開之「大里市金巴黎社區（大里市武德段 374 地號）與原「機六」機關用地（大里菸類試驗所）變更為住宅區用地（大里市東湖段 308 之 3 地號）國有土地（菸類試驗所舊址）土地交換第一次工作協調」會議結論，為協助金巴黎社區擬具土地交換方案，臺中縣政府於 2004 年 8 月 10 日函請大里地政事務所就土地交換方案中分區界址部分先行辦理假分割（府建城字第 0930208210 號函）。經大里地政事務所 2004 年 9 月 2 日函復完成作業（里地測字第 0930013245 號函）。

#### 4.8 土地交換方案報核

配合土地交換方案之「以分區方式辦理土地交換並提高容積率」，大里市金巴黎社區土地所有權人必須依其重建意願及需求，於申請土地交換時填具「重建意願切結書」，選擇「最優先開發區」、「次優先開發區」或「保留開發區」。為及時確認申請土地交換者之選擇，臺中縣政府除於 2003 年 11 月 22 日召開之說明會進行「重建意願切結書」之回收外，並依 2003 年 12 月 5 日召開之「大里市金巴黎社區（大里市武德段 374

地號)與原「機六」機關用地(大里菸類試驗所)變更為住宅區用地(大里市東湖段 308 之 3 地號)國有土地(菸類試驗所舊址)土地交換第一次工作協調」會議結論,針對已提出土地交換申請而尚未繳交「重建意願切結書」者,於 12 月 15 日發函催促最遲於 2003 年 12 月 22 日前確認,否則將視為選擇「保留開發區」。

而後,為協助(調)擬定土地交換方案及說明土地交換後相關重建事宜,臺中縣政府先分別於 2003 年 12 月 26 日、2004 年 1 月 15 日、2004 年 1 月 16 日召開「大里市金巴黎社區申請與大里菸類試驗所國有土地(大里市東湖段 308 之 3 地號國有土地)交換之『最優先開發區』土地交換方案」第一、二次協調會議及「大里市金巴黎社區申請與大里菸類試驗所國有土地(大里市東湖段 308 之 3 地號國有土地)交換之『次優先開發區』、『保留開發區』土地交換方案」第一次協調會議;再於 2004 年 1 月 19 日公告大里市金巴黎社區(大里市武德段 374 地號)申請與大里菸類試驗所國有土地(大里市東湖段 308 之 3 地號國有土地)交換,選擇「最優先開發區」、「次優先開發區」及「保留開發區」之名單(府建城字第 0930021764-2 號函)。經部分異動申請後,臺中縣政府於 2004 年 2 月 25 日將土地交換方案及分區名單提送國有財產局臺灣中區辦事處(府建城字第 0930050084 號函)<sup>3</sup>。

而後,歷經都市計畫變更提高國有土地建築容積使用上限至 450%、國有土地地價重新查估、申請土地交換資格審核及分區意願異動,由大里市金巴黎社區重建推動委員會於 2004 年 7 月 16 日就所擬土地交換方案及土地交換過程召開說明會,再由臺中縣政府於 2004 年 9 月 10 日將土地交換方案及相關資料報國有財產局臺灣中區辦事處審核(府建城字第 0930238674 號函)。其中,選擇「最優先開發區」者有 29 人、「次優先開發區」36 人、「保留開發區」242 人。異動過程如表 C-4。

大里市武德段 374 地號金巴黎社區申請與大里市東湖段 308-3 地號國有土地交換方案,經 2004 年 11 月 19 日國有財產局(台財產局管字第 0930034126 號函)同意依「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」辦理所有權交換登記,並由國有財產局臺灣中區辦事處於 2004 年 12 月 13 日發函大里市金巴黎社區重建推動委員會(台財產中處字第 0930032604 號),說明所有權交換登記須知及相關之土地增值稅、印花稅與規費負擔。

至於後續之分區分割作業,則由國有財產局臺灣中區辦事處依各區交換面積(表 C-5)函請地政機關辦理分割作業(2004 年 12 月 13 日台財產中處字第 0930032604 號)

<sup>3</sup> 2004 年 2 月 25 日提送之土地交換方案係以未提高建築容積率前所查估之地價為準。

。支付申請土地交換者之差額地價款 611 萬 9,130 元，亦由國有財產局臺灣中區辦事處於 2004 年 12 月 13 日通知臺中縣政府依「大里市金巴黎社區與菸試所國有土地交換價差補助案」增辦計畫撥交（台財產中處字第 0930032053 號）。

表 C-4 金巴黎社區申請土地交換分區意願異動

日期	最優先開發區	次優先開發區	保留開發區	合計	文 件
2004 年 1 月 15 日	61	39	210	310	2004 年 1 月 19 日府建城字第 0930021764-2 號函
2004 年 1 月 31 日	48	36	226	310	2004 年 2 月 25 日府建城字第 0930050084 號函
2004 年 9 月 10 日	29	36	242	307	2004 年 9 月 10 日府建城字第 0930238674 號函

表 C-5 大里市武德段 374 地號金巴黎社區與大里市東湖段 308-3 地號國有土地交換分區面積

日期	數量	大里市武德段 374 地號金巴黎社區申請土地交換之所有權人持有面積	大里市東湖段 308 之 3 地號國有土地交換面積
最優先開發區	29	620.88 平方公尺	692.14 平方公尺
次優先開發區	36	739.99 平方公尺	824.92 平方公尺
保留開發區	242	4,792.80 平方公尺	5,342.91 平方公尺
合計	307	6,153.45 平方公尺	6,859.97 平方公尺

註：大里市武德段 374 地號金巴黎社區申請土地交換之所有權人持有面積（分區面積與合計面積）有誤差 0.22 平方公尺（臺中縣政府 2004 年 9 月 10 日府建城字第 0930238674 號函及 2004 年 12 月 15 日府建城字第 0930326368 號函）。

## 5. 土地交換作業之執行與結果

至此，大里市武德段 374 地號金巴黎社區與大里市東湖段 308-3 地號國有土地（大里煙類試驗所）交換作業即進入最後之東湖段 308-3 地號國有土地分割、所有權交換登記、差額地價發放、土地交換後之重建、大里市武德段 374 地號公園、社教用地

(金巴黎社區)之徵收等，分述如下：

1. 東湖段 308-3 地號國有土地分割及所有權交換登記：大里市東湖段 308-3 地號國有土地（大里煙類試驗所）依土地交換方案規劃，先於 2005 年 3 月 5 日完成「最優先開發區」、「次優先開發區」之分割及所有權交換登記；再於 2005 年 4 月底完成「保留開發區」之分割及所有權交換登記。
2. 差額地價之發放：由國有財產局臺灣中區辦事處分別於 2004 年 3 月 15 日及 6 月 14 日召開「辦理國有土地與九二一地震大里市金巴黎社區受災私有土地交換、發放差額地價款作業及說明會」，分別辦理「最優先開發區、次優先開發區」及「保留開發區」之差額地價發放作業。
3. 土地交換後之重建：依照土地交換方案之規劃，由申請土地交換者依其意願選擇「最優先開發區」、「次優先開發區」及「保留開發區」。其中，申配「最優先開發區」者曾由九二一重建會、臺中縣政府等多方協助於 2004 年 5 月成立「大里市金巴黎社區易地重建最優先開發區推動委員會」，並於 2004 年 10 月委請建築師起草建築設計，由 29 位土地所有權人為共同起造人，於 2005 年 1 月取得建築執照；惟因重建意願、個別信用等問題，307 位申請土地交換者交換取得之土地全數銷售予土地開發業者。
4. 大里市武德段 374 地號（金巴黎社區）之徵收：大里市武德段 374 地號（金巴黎社區）經變更為公園及社教用地，於 2006 年 6 月 12 日完成定樁作業、2006 年 7 月 31 日完成地籍分割作業。其中屬於未符合土地交換資格者之土地徵收費用 2,974 萬 2,230 元，由大里市公所於 2007 年 9 月 15 日提報（大里市公所里市工字第 0950024777 號），並由臺中縣政府於 2007 年 12 月 4 日核定補助到位（府交觀字第 0960337563 號函），惟徵收作業至 2009 年 3 月底仍由大里市公所執行中。