

# 台湾 921 灾后以地易地政策之回顾

## PART III 大里市金巴黎小区

谢志诚

国立台湾大学生物产业机电工程学系教授  
财团法人九二一震灾重建基金会<sup>1</sup>执行长

位于台中县大里市草湖地区之金巴黎小区是九二一大地震中伤亡最严重（死亡 79 人、伤残 45 人）之集合住宅小区，在受灾民无意原地重建下，透过「以地易地（或称为「土地交换」）」方式办理重建成为小区受灾户与各级政府之共识，且择定交换之标的自始即锁定位于大里市之台湾省烟酒公卖局烟类试验所之「机六」机关用地（国有土地）。

金巴黎小区申请与烟类试验所国有土地「以地易地」，历经都市计划之变更、交换方案之评估、土地交换之申请、都市计划之再变更与地价之再查估、土地交换方案之拟定与报核，始由国有财产局于 2004 年 11 月 19 日核定依「九二一地震灾区国私有土地交换作业办法」办理所有权交换登记，并于 2005 年 3~6 月间陆续完成土地分割、所有权交换登记及差额地价发放等作业。至于金巴黎小区申请土地交换者经交换取得之大里市东湖段 308-3 地号（大里烟类试验所）土地，则选择销售予土地开发业者。大里市武德段 374 地号（金巴黎小区土地）经变更为公园及社教用地部分，于 2006 年 6~7 月完成定桩、地籍分割作业，其中属于未符合土地交换资格者之产权征收，所需征收费用由大里市公所于 2007 年 9 月 15 日提报、台中县政府于 2007 年 12 月 4 日核定补助到位，惟征收作业至 2009 年 3 月底仍由大里市公所执行中。

在兼顾作业时序与程序之原则下，本报告分成「都市计划之变更」、「厘清都市计划变更书表之疑义」、「土地交换之申请」、「土地交换方案之评估、拟定与报核」、「土地交换作业之执行与结果」等五个段落，以求完整回顾金巴黎小区「以地易地」之始末。

### 1. 都市计划之变更

为符合「九二一震灾重建暂行条例」第三十六条第一项，申请与国有土地交换之

<sup>1</sup> 财团法人九二一震灾重建基金会成立于 1999 年 10 月 13 日，已于 2008 年 7 月 1 日起解散。

私有建筑用地应经变更为非建筑用地，且交换之标的须为邻近国有非公用之建筑用地等规定。大里市公所依据「九二一震灾重建暂行条例」第十六条及内政部 2000 年 8 月 7 日台八九内营字第 8908956 号函，拟具「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」，将金巴黎小区土地变更为震灾纪念公园用地及社教用地（兴建残障收容中心）（变一），并将位于省道台三线（中兴路）西侧台湾省烟酒公卖局烟类试验所使用之「机六」机关用地（面积 10.93 公顷）变更为住宅区及公共设施用地（变二），供作安置灾民使用（图 C-1）。

「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」经 2002 年 3 月 19 日内政部、台中县及大里市都市计划委员会联席会及 2002 年 4 月 16 日内政部都市计划委员会审议通过，由台中县政府于 2002 年 8 月 26 日发布实施（府建城字第 09121567903 号函）。

依据发布之「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」，变更计划之内容（表 C-1）包括：

1. 将金巴黎小区所在基地范围内之住宅区部分（面积 0.74 公顷），变更为公园用地（面积 0.52 公顷）及社教用地（面积 0.22 公顷）（变一），供社会福利机构使用。
2. 将台湾省烟酒公卖局烟类试验所（机六）及小区活动中心（机二）所在机关用地部分（面积 1.65 公顷），变更为住宅区（面积 1.03 公顷）、广场用地（面积 0.3 公顷）、绿地（面积 0.2 公顷）及道路用地（面积 0.21 公顷）（变二），供作安置灾民使用。

其中，「变一」变更范围内之公园及社教用地拟藉由「一般征收」或依据「九二一震灾重建暂行条例」第三十六条规定，与「变二」变更范围内之住宅区办理土地交换。



资料来源：台中县住宅及小区重建咨询辅导暨服务团

图 C-1 变更位置示意图

表 C-1 大里（草湖地区）都市计划变更内容

编号	位置	变更内容	
		原计划	新计划
一	大里市金巴黎小区（武德段地号 374）	住宅区：0.74 公顷。	公园用地：0.52 公顷。 社教用地：0.22 公顷。
二	台湾省烟酒公卖局烟类试验所（机六）、小区活动中心（机二）	机关用地（烟类试验所）：1.60 公顷。	住宅区：1.03 公顷。 广场用地：0.25 公顷。 绿地：0.02 公顷。 道路用地：0.30 公顷。
		机关用地（小区活动中心）：0.05 公顷。	广场用地：0.05 公顷。

资料来源：大里市公所

## 2. 厘清都市计划变更书表之疑义

在加速解决台中市大坑断层带及雾峰乡克林顿山庄等山坡地老旧建断层带禁建之重建问题外，配合烟类试验所作为新小区开发计划用地之推动，行政院九二一震灾灾后重建推动委员会（简称「九二一重建会」）首度针对金巴黎小区土地交换计划，于

2002年12月6日召开「研商台中县金巴黎小区土地与台湾省公卖局烟类试验所部分新小区土地交换重建事宜」会议，除针对「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」书表所载内容及变更计划一旦无法执行有无衍生相关问题，请内政部召开会议研商厘清外，并获致下列结论：

1. 在金巴黎小区受灾户意愿未凝聚共识及相关规定未厘清前，为配合都市计划变更，烟类试验所新小区用地暂先保留一般住宅用地作为金巴黎小区土地交换之范围；请营建署将一般住宅及平价住宅范围预为分割计算，送台中县政府、国有财产局作为将来易地及价购新小区土地之依据。至于目前平价住宅申请建照之作业，仍请继续办理，并以平价住宅先行发包之原则办理。
2. 请台中县政府及大里市公所继续调查金巴黎小区受灾户之重建情形，辅导及整合「以地易地」之意愿，于2003年1月15日前送九二一重建会。

依据会议结论，营建署先于2002年12月17日检送烟类试验所新小区规划平价及一般住宅用地资料，请台中县政府速洽国有财产局台湾中区办事处处理土地分割作业（营署土字第0912919858号函）；再于12月24日召开「研商台中县金巴黎小区土地与原台湾省公卖局烟类试验所部分新小区土地交换都市计划变更执行疑义事宜」会议，讨论「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」指定大里烟类试验所新小区开发计划用地作为交换之标的，有无法令适用之优先级等问题，经讨论后认为：

1. 台中县政府及大里市公所为协助办理金巴黎小区土地交换计划，将金巴黎小区土地由住宅区变更为公园及社教用地，并将部分烟类试验所用地由机关用地变更为住宅区及其它公共设施用地，符合「九二一震灾重建暂行条例」第三十六条第一项之规定。
2. 金巴黎小区已有许多受灾户另购住宅，并非所有受灾户均有重建之必要。台中县政府及大里市公所为协助不参与「以地易地」之受灾户取得地价补偿价款，并为使变更后之公共设施用地得以顺利开辟，故于「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」同时载明金巴黎小区采「一般征收」或依据「九二一震灾重建暂行条例」第三十六条规定办理。
3. 「以地易地」能否成功，尚须视受灾户意愿而定。为避免烟类试验所用地变更后，因受灾户无重建之意愿与能力，或仅有部分有重建之意愿与能力，导致全

部或部分土地闲置，并为使金巴黎小区受灾户及其它受灾户得以选择申购新小区住宅，故于「变更大里（草湖地区）都市计划（部分住宅区为公园用地、社教用地，部分机关用地为住宅区、广场用地、绿地、道路用地）（配合九二一震灾灾后重建）案」载明新小区开发数量，并预估新小区开发兴建户数；惟最终之兴建户数仍应由「九二一地震重建区住宅政策与实施方案执行协调项目小组」会议审定。

4. 开发新小区安置受灾户及办理「以地易地」，分属「九二一震灾重建暂行条例」第三十四条之一及第三十六条、第三十七条规定，两者并为优位关系。

### 3. 土地交换之申请

#### 3.1 意愿之表达

在台中县住宅及小区重建咨询辅导暨服务团辅导下，大里市金巴黎小区重建推动委员会于 2003 年 1 月 28 日召开「大里市金巴黎小区以地易地地区分所有权人」会议。经确认小区「以地易地」之意愿后，大里市金巴黎小区重建推动委员会先发函九二一重建会及台中县政府表明已有超过半数区分所有权人同意「以地易地」并签署同意书，请九二一重建会尽速邀集相关单位召开协调会议（2003 年 2 月 12 日 92 金重勋字第 006 号），再出席 2003 年 4 月 11 日九二一重建会召开之第六次「台中市、台中县断层带公私有土地交换执行情形检讨」会议，再度明确表达小区「以地易地」之意愿。然后，于 2002 年 4 月 18 日将土地交换申请书送台中县政府。

依据台中县政府于 2003 年 2 月 24 日检送之「大里市金巴黎小区易地重建辅导」执行情形数据（府建城字第 09203770700 号函）及 2003 年 1 月 28 日大里市金巴黎小区重建推动委员会召开之「大里市金巴黎小区以地易地地区分所有权人」会议纪录显示，金巴黎小区同意「以地易地」之户数为 210 户，已超过总户数之半数，且同意「以地易地」之户数仍在增加中，故循「以地易地」方式处理重建问题已毋庸置疑，惟住户中另行购屋者已超过一半以上，「以地易地」后宜再循都市更新方式办理重建（即「易地更新」），方可有效解决另行购屋者与有重建意愿者之需求。

#### 3.2 协商与说明土地交换流程

鉴于「易地更新」所涉相关法令执行疑义及课题均有待厘清与处理，台中县政府先拟具「大里市金巴黎小区易地重建计划」及控管时程表，于 2003 年 5 月 9 日召开「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原机六机关用地（大里烟类试验所）

变更为住宅用地（大里市东湖段 308-3 地号国有土地）土地交换事宜」协商会议加以讨论；再于 2003 年 6 月 23 日召开「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原机六机关用地（大里烟类试验所）变更为住宅用地（大里市东湖段 308-3 地号国有土地）土地交换事宜」说明会，并提供「九二一震灾台中县大里烟类试验所国有土地与金巴黎小区私有土地交换作业之问与答」，以协助小区了解申请土地交换之作业流程，

### 3.3 申请数据之检核与补件

在受理大里市金巴黎小区重建推动委员会检送之申请书后，台中县政府于 2003 年 4 月 22 日函请大里市公所先行协助检核小区所送申请土地交换数据（府建字第 0920105421 号函）。土地交换数据经大里市公所初步审核，于 2003 年 6 月 9 日送回台中县政府后（里市工字第 0920016800 号函），发现该等资料并未依据「九二一地震灾区国私有土地交换作业办法」第六条第二项及第七条第二项规定，载明私有土地使用现状、他项权利设定情形、处理方式或检附经他项权利人同意于办理交换登记时，同时涂销原设定之相关数据，故台中县政府先后于 2003 年 6 月 18 日及 7 月 1 日函请大里市金巴黎小区重建推动委员会最迟于 7 月 15 日前补送他项权利设定及涂销之相关数据，以便转送国有财产局续办（府建城字第 0920152554、0920172364 号函）。

2003 年 7 月 16 日大里市金巴黎小区重建推动委员会函复九二一重建会与台中县政府，指出向贷款银行申请抵押权涂销同意书并未获得响应，请台中县政府予以协处。因此台中县政府于 2003 年 7 月 29 日函复金巴黎小区重建推动委员会并副知台中县住宅及小区重建咨询辅导暨服务团，请务必于七月底前检送他项权利设定情形、处理方式或检附经他项权利人同意于办理交换登记时，同时涂销原设定之相关数据；另请台中县住宅及小区重建咨询辅导暨服务团确实控管执行进度、逐案过滤、了解小区灾民与金融机构洽办取得他项权利涂销同意书之情形与问题症结，如有困难，请尽速回报寻求相关权责单位协处（府建城字第 0920198545 号函）。

### 3.4 转送申请书遭退回

金巴黎小区申请与大里市东湖段 308-3 地号国有土地交换之申请书及切结书，由台中县政府于 2003 年 9 月 29 日转送国有财产局台湾中区办事处（府建城字第 0920259202 号函），遭国有财产局台湾中区办事处于 2003 年 10 月 20 日（台财产中处字第 0920024847 号函）退回，其说明如下：

1. 金巴黎小区私有土地与大里市东湖段 308-3 地号国有土地之办理交换，对私有土地申请交换之人数、持分面积及拟交换之国有土地基地范围大小，宜先予确认，俾使符合「价值相当原则」。为利依「九二一地震灾区国私有土地交换作业办法」规定，对确定有申请意愿之所有申请案件，逐一审查申请人资格及私有地个别状况是否符合交换条件，并利后续交换分配作业进行，请依申请人分别填具申请书、附缴证件逐案装订成册，经县政府核对齐全，并造具申请案清册后一次转送审查。
2. 为落实「九二一地震灾区国私有土地交换作业办法」第二条第二项及第十条规定，请就申请交换之私有建筑基地，是否确实无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建？且就各受理交换之基地所有权人，是否为灾后未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者？并请查明惠复。

显然，台中县政府、大里市公所及申请土地交换之金巴黎小区原土地所有权人于此之前，并不了解申请土地交换之前置作业，且所填具之申请书与切结书亦不符国有财产局之制定格式规定。

### 3.5 公告受理申请与举办说明会

在国有财产局退回申请书及切结书并提示必要之作业程序后，加上土地交换方案已日趋明朗，台中县政府遂于 2003 年 10 月 29 日公告受理大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原「机六」机关用地（大里烟类试验所）变更为住宅区用地（大里市东湖段 308 之 3 地号）国有土地交换之申请，并于 11 月 22 日召开「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原「机六」机关用地（大里烟类试验所）变更为住宅区用地（大里市东湖段 308 之 3 地号）国有土地（烟类试验所旧址）交换」说明会。

公告受理申请期限自 2003 年 10 月 29 日至 2003 年 11 月 28 日（府建城字第 0920284696-2 号）。适用之范围为大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）土地所有权人，未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者，且土地及其地上建筑改良物设定他项权利者，应于申请交换前涂销。但经他项权利人同意于办理交换登记时，同时涂销原设定之他项权利者，不在此限。私有土地及地上物出租、被占用或有纠纷者，应于申请交换前自行终止租约或排除。

至申请期限截止，共 326 人提出申请与国有土地交换，未提出申请者 40 人（大里金巴黎小区土地持分所有权人共有 366 人）。提出申请者，经台中县政府初步核对，符

合资格者 292 人，有他项权利设定但未取得他项权利人转载同意书者 18 人，已购国宅者 16 人。如表 C-2。大里市金巴黎小区土地所有权人申请与大里市东湖段 308 之 3 地号国有土地交换之申请书及相关证明文件，由台中县政府于 2003 年 12 月 11 日函送国有财产局台湾中区办事处审查（府建城字第 0920324412 号函）。

表 C-2 金巴黎小区受灾户申请易地初审表

分 类			情 形	人数	土地持分比例 (1/10000)	持分面积 (平方公尺)
提出 申请	符合易地资格	A1	未购国宅、未设定他项 权利者	146	4,054	3,018
		A2	未购国宅、取得他项权 利人同意书	146	3,849	2,865
		小 计		292	7,903	5,883
	不符易地资格	B1	已购国宅	16	449	334
		B2	未购国宅、尚未取得他 项权利人同意书	18	523	389
		小 计		34	972	724
小 计		326	8,875	6,607		
未提出 申请	C	未提出申请	40	1,125	838	
总 计				366	10000	7,445

#### 4. 土地交换方案之评估、拟定与报核

##### 4.1 方案评估与后续作业协调

为协助金巴黎小区「以地易地」计划及研拟土地交换方案所需，九二一重建会、台中县政府与台中县住宅及小区重建咨询辅导暨服务团共同研拟「台中县断层带以地易地可行性评估方案—以大里市金巴黎小区为例」，并于 2003 年 8 月 21 日召开「研商金巴黎小区以地易地案可行性评估报告相关事宜」会议，从评估报告所拟之「分阶段办理以地易地申请」及「跨区办理都市更新」两种方案，择定以「分阶段办理以地易地申请—公告受理以地易地申请，让符合资格者进行土地交换，并全力协助尚未安置且有重建迫切需求者限期完成重建」作为后续执行土地交换作业之依据，请台中县政府研拟具体方案，提第八次「台中市、台中县断层带公私有土地交换执行情形检讨」

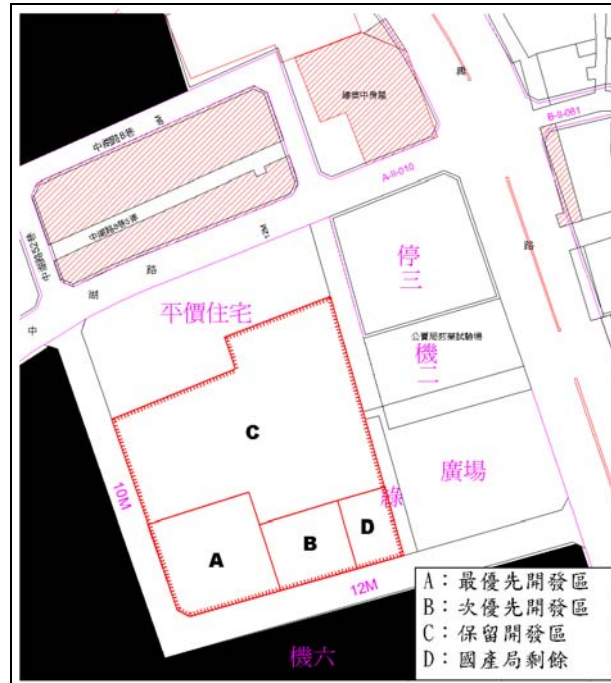
会议报告。

依据第八次「台中市、台中县断层带公私有土地交换执行情形检讨」会议决议，台中县政府将「都市计划原容积移转实施办法」、「都市更新建筑容积奖励办法」等有关提高容积率之规定纳入土地交换方案，并于 2003 年 10 月 22 日将「台中县大里市东湖段 308-3 地号国有土地（大里烟类试验所新小区一般住宅区）与金巴黎小区办理土地交换作业执行计划」提报 2003 年 11 月 13 日召开之第九次「台中市、台中县断层带公私有土地交换执行情形检讨」会议（府建城字第 0920285695 号函）。经讨论后认定所拟「以分区方式办理土地交换并提高容积率执行方案」较具可行性。12 月 29 日九二一重建会再度针对台中县政府提送之「台中县大里市东湖段 308-3 地号国有土地（大里烟类试验所新小区一般住宅区）与金巴黎小区办理土地交换作业执行计划」邀集内政部、行政院主计处、财政部与台中县政府等召开联审会议，确认台中县政府所提执行计划原则可行。

所谓「以分区方式办理土地交换并提高容积率执行方案」系以九二一重建会 2003 年 8 月 21 日召开之「研商金巴黎小区以地易地案可行性评估报告相关事宜」会议所择定之「分阶段办理以地易地申请」方案为依据，将有重建需求者和无重建意愿者分开处理，让重建问题单纯化，减少整合重建意愿之阻力。其处理步骤与原则如下：

1. 于公告受理「以地易地」申请与资格审核后，向符合资格者倡导「安置」优先之原则，鼓励符合资格者依不同需求申请分配于不同分区。有立即重建需求且尚具申贷 350 万优惠贷款资格者，申配「最优先开发区」；有重建需求惟不再有申贷 350 万优惠贷款资格者，申配「次优先开发区」；无重建意愿仅欲处分财产者，申配「保留开发区」。
2. 计算个别分区之面积需求，由台中县政府径行将大里烟类试验所土地分割成「最优先开发区」、「次优先开发区」、「保留开发区」及「国产局剩余用地」（图 C-2）：
  - （1）最优先开发区（A）：有重建意愿，且尚具申贷 350 万优惠贷款资格者。由小区自行原地重建或以都市更新方式重建，优先辅导于「九二一震灾重建暂行条例」施行期间完成重建。
  - （2）次优先开发区（B）：有重建意愿，惟已不再有申贷 350 万优惠贷款资格者。
  - （3）保留开发区（C）：无意愿参与重建之受灾户，由受灾户自行处理。
  - （4）国有财产局保留地（D）：扣除上述分配后剩余之烟类试验所土地。
3. 不符易地资格者，其处理方式有：

- (1) 与国有财产局共同持有金巴黎小区土地，待台中县政府筹措征收财源后办理征收。
- (2) 分割出其持分比例之土地，恢复为住宅区使用，自行处理。



资料来源：台中县住宅及小区重建咨询辅导暨服务团  
图 C-2 东湖段 308-3 地号国有土地分区示意图

在确认「以分区方式办理土地交换并提高容积率执行方案」后，台中县政府于 2003 年 12 月 5 日召开「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原「机六」机关用地（大里烟类试验所）变更为住宅区用地（大里市东湖段 308 之 3 地号）国有土地（烟类试验所旧址）土地交换第一次工作协调」会议，就提高烟类试验所国有土地建筑容积率、烟类试验所地价重新查估及作业时程控管等事项作成下列结论：

1. 请大里市公所尽速依「九二一震灾重建暂行条例」第十六条规定，就提高烟类试验所国有土地建筑容积率部分，办理都市计划项目变更。
2. 请国有财产局就调高国有土地建筑容积率需重新办理地价查估部分，尽速协助办理。至于地价重新查估造成土地交换面积及领取交换价差变动部分，请尽量不影响小区灾民之权益，俾利后续交换方案之拟定。
3. 为利后续作业，应定期通知回收「重建意愿切结书」之期限并依不同分区召开协调会，协助小区拟具交换方案送国有财产局核定。
4. 于拟具土地交换方案阶段，请大里地政事务所办理假分割作业。
5. 土地交换价差所需经费及相关规费（分割、复丈、登记费、书状费及印花税等

费用)与作业费、业务费等,于 2003 年 12 月 10 日前提报增办计划送九二一重建会审查后层报行政院核办。

## 4.2 地价查估

依据 2003 年 8 月 21 日召开之「研商金巴黎小区以地易地案可行性评估报告相关事宜」会议决议,国有财产局台湾中区办事处于 2003 年 9 月 17 日检送国有财产局国有财产估价委员会第 406 次委员会(2003 年 6 月 25 日)审查通过之大里市东湖段 308 之 3 地号之地价查估资料(台财产中处字第 0920022566 号函)。查估结果显示,大里市东湖段 308 之 3 地号「机关用地」1999 年之公告现值为每平方公尺 9,500 元,2003 年公告现值为每平方公尺 10,600 元,经项目变更为都市计划内「第三种住宅区」,参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期(1999 年)公告土地现值办理查估结果为每平方公尺 9,500 元。办理交换之私有土地价值未达国有土地价值百分之八十者,按市价以现金补足其差额,市价查估结果,每平方公尺为 20,000 元。如表 C-3。

表 C-3 金巴黎小区及大里烟类试验新小区(一般住宅)基本数据

项 目	金巴黎小区 (366 户)	大里烟类试验新小区 (一般住宅)
地 号	大里市武德段 374 地号	大里市东湖段 308-3 地号
面 积	7,444.61 平方公尺	7,371.49 平方公尺
1999 年 7 月公告现值	12,700 元 / 平方公尺	9,500 元 / 平方公尺
土 地 使 用 分 区	公园用地 0.52 公顷 社教用地 0.22 公顷	住三 (建蔽率 60%、容积率 300%)

## 4.3 土地交换价差财源筹措

第九次「台中市、台中县断层带公私有土地交换执行情形检讨」会议所确认之「以分区方式办理土地交换并提高容积率执行方案」,除涉及调高大里市东湖段 308-3 地号国有土地建筑容积率上限外,还包括以金巴黎小区私有土地价值之百分之八十交换大里市东湖段 308-3 地号国有土地所产生之国私有土地交换价差。

为筹措财源支付金巴黎小区私有土地所有权人之土地交换价差,九二一重建会于 2003 年 11 月 21 日召开会议,研商大里市金巴黎小区与公卖局烟类试验所国有土地如何依「九二一地震灾区国私有土地交换作业办法」规定编列预算支付?经决议请台中

县政府研议以民间捐助之九二一震灾重建经费支应国私有土地交换之地价差额；如无法支应，请台中县政府检讨九二一震灾重建特别预算补助台中县之相关计划节余款，依「九十年度九二一震灾灾后重建特别预算执行与会计事务处理应行注意事项」第十六之一点规定提报增办计划。

依据 2003 年 11 月 21 日之会议决议，台中县政府以特别预算增办计划方式，于 2003 年 12 月 10 日提报「大里市金巴黎小区与烟试所国有土地交换价差补助案」（府建城字第 0920332724 号函），经九二一重建会于 2003 年 12 月 29 日召开之「联审『台中县大里市东湖段 308-3 地号国有土地（大里烟类试验所新小区一般住宅区）与金巴黎小区办理土地交换作业执行计划』」会议修正后，获行政院同意以九二一震灾重建第二期特别预算「东势镇都市防灾规划案」注销款调整支应补助所需经费 1,500 万元（行政院 2004 年 1 月 9 日院授主实一字第 0930000147 号函）。

#### 4.4 土地交换价差试算

依据 2003 年 12 月 29 日召开之「联审『台中县大里市东湖段 308-3 地号国有土地（大里烟类试验所新小区一般住宅区）与金巴黎小区办理土地交换作业执行计划』」会议修正之「大里市金巴黎小区与烟试所国有土地交换价差补助案」修正计划书（2003 年 12 月 30 日府建城字第 0920351719 号函），土地交换价差之试算系以 2003 年 11 月 28 日截止受理申请日前提出申请且经台中县政府初步核对符合资格者 310 人（已符合易地资格者 292 人，尚待补件者 18 人）、符合资格之 310 人所持有金巴黎小区土地面积 1,897.27 坪（6,272 平方公尺）、烟类试验所 1999 年公告现值每平方公尺 9,500 元、金巴黎小区 1999 年 7 月公告现值每平方公尺 12,700 元及烟类试验所一般住宅区建筑容积率 300%为基础。先依公告现值比例换算可交换大里市东湖段 308-3 地号国有土地面积约 8,384 平方公尺（ $=6,272 \text{ 平方公尺} \times 12,700 \div 9,500$ ，高于烟类试验所可提供之土地面积 7,371 平方公尺），确认无法回避应支付金巴黎小区私有土地所有权人土地交换价差之问题；再于烟类试验所一般住宅区建筑容积率 300%下，计算平均每户可分得之楼地板面积仅约 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），确认调高大里市东湖段 308-3 地号国有土地建筑容积率之必要性。

依据修正计划书之说明，烟类试验所一般住宅区可在不增加法定容积率之前提下，依都市更新条例容积奖励（最高可增加法定容积 1.5 倍）及建筑技术规则建筑基地综合设计容积奖励（最高可增加法定容积 1.3 倍），提高建筑容积率至 450%<sup>2</sup>。若以烟

---

<sup>2</sup> 经检讨后，大里市东湖段 308-3 地号并不适用土地使用管制要点内相关奖励增加容积之部分

类试验所一般住宅区建筑容积率提高至 450%，计算平均每户可分得之楼地板面积可增加至 32.37 坪（ $7,371 \text{ 平方公尺} \times 300\% \div 310 \text{ 人} = 107.00 \text{ 平方公尺}$ ），尚可满足需求。

又，依据「九二一震灾重建暂行条例」第三十六条第三项规定，土地交换价值依灾前最近一期公告现值计算，但供交换之国有土地系经项目变更为可供建筑用地者，其价值应由财政部国有财产局参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估。另依「九二一地震灾区国私有地交换作业办法」第十三条规定之价值相当原则，为办理土地交换之私有土地价值达国有土地价值百分之八十至百分之一百二十之间，按公告土地现值相互以现金补足其差额。

因此在国有土地剩余面积最大为原则，并考虑可在有限之基地上兴建足够 310 位符合资格者分配、且平均每户楼地板面积 30 坪以上之集合住宅，除烟类试验所一般住宅区建筑容积率必须提升至 450%外，必须改以私有土地价值之 80%作为换算国有土地之基准，并筹措财源支付其余 20%之土地交换价差。试算结果显示，土地交换价差总额约 1,334 万元，交换后剩余可供其它小区申请交换之土地面积约 408 平方公尺。其分配如下：

1. 最优先开发区 66 人（最大量）、土地交换价差约 298 万元。
2. 次优先开发区 39 人（最大量）、土地交换价差约 165 万元。
3. 保留开发区 205 人（最大量）、土地交换价差约 871 万元。

#### 4.5 都市计划再变更

依据 2003 年 12 月 5 日台中县政府召开之「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原「机六」机关用地（大里烟类试验所）变更为住宅区用地（大里市东湖段 308 之 3 地号）国有土地（烟类试验所旧址）土地交换第一次工作协调」会议结论，都市计划变更提高国有土地建筑容积使用上限至 450%部分之「变更大里（草湖地区）都市计划（修订部分住宅区（供安置九二一震灾受灾户使用）土地使用分区管制要点）案」，由台中县政府先于 2004 年 2 月 5 日公告开展览 15 日（自 2004 年 2 月 6 日至 2004 年 2 月 21 日）（府建城字第 0930026779-2 号函），再于 2004 年 2 月 13 日举办说明会后，检送计划书、图等，报请内政部召开三级都市计划委员会联席会审议（2004 年 3 月 8 日府建城字第 0930060672 号函）。经内政部于 2004 年 3 月 30 日召开内政部、台中县及大里市都市计划委员会联席会审议通过，由台中县政府于 2004 年 6 月 7 日

，故改循都市计划变更程序提高建筑容积率。

发布实施。

#### 4.6 地价再查估

烟类试验所国有土地因提高建筑容积率而必须重新查估地价部分，由于台中县政府于 2004 年 2 月 25 日所检送之土地交换方案系以未提高建筑容积率前所查估之地价为准（府建城字第 0930050084 号函），故国有财产局台湾中区办事处于 2004 年 3 月 25 日函请台中县政府提供提高建筑容积率上限之书面数据（台财产中处字第 0930004771 号函）。之后，经台中县政府及九二一重建会先后于 2004 年 4 月 1 日（府建城字第 0930087715 号）、2004 年 4 月 7 日（重建社字第 0930004380 号）、2004 年 4 月 21 日（府建城字第 0930105473 号函）、2004 年 5 月 27 日（重建社字第 0930005826 号）函请国有财产局台湾中区办事处先行办理估价作业，始由国有财产局同意与都市计划变更并行办理土地交换之审核及依调整后之容积重新查估地价（2004 年 6 月 10 日台财产局管字第 0930016125 号函）。重新查估后之地价，经国有财产局国有财产估价委员会第 418 次委员会议评定通过：大里市东湖段 308 之 3 地号国有土地灾前最近一期（1999 年）公告土地现值为每平方公尺 10,500 元，办理交换之私有土地价值未达国有土地百分之八十，现金补足市价部分为每平方公尺 22,000 元（2004 年 7 月 14 日台财产中勘字第 0930019059 号函）。

#### 4.7 办理假分割

依据 2003 年 12 月 5 日召开之「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374 地号）与原「机六」机关用地（大里烟类试验所）变更为住宅区用地（大里市东湖段 308 之 3 地号）国有土地（烟类试验所旧址）土地交换第一次工作协调」会议结论，为协助金巴黎小区拟具土地交换方案，台中县政府于 2004 年 8 月 10 日函请大里地政事务所就土地交换方案中分区界址部分先行办理假分割（府建城字第 0930208210 号函）。经大里地政事务所 2004 年 9 月 2 日函复完成作业（里地测字第 0930013245 号函）。

#### 4.8 土地交换方案报核

配合土地交换方案之「以分区方式办理土地交换并提高容积率」，大里市金巴黎小区土地所有权人必须依其重建意愿及需求，于申请土地交换时填具「重建意愿切结书」，选择「最优先开发区」、「次优先开发区」或「保留开发区」。为及时确认申请土地交换者之选择，台中县政府除于 2003 年 11 月 22 日召开之说明会进行「重建意愿切结书」之回收外，并依 2003 年 12 月 5 日召开之「大里市金巴黎小区（大里市武德段 374

地号)与原「机六」机关用地(大里烟类试验所)变更为住宅区用地(大里市东湖段 308 之 3 地号)国有土地(烟类试验所旧址)土地交换第一次工作协调」会议结论,针对已提出土地交换申请而尚未缴交「重建意愿切结书」者,于 12 月 15 日发函催促最迟于 2003 年 12 月 22 日前确认,否则将视为选择「保留开发区」。

而后,为协助(调)拟定土地交换方案及说明土地交换后相关重建事宜,台中县政府先分别于 2003 年 12 月 26 日、2004 年 1 月 15 日、2004 年 1 月 16 日召开「大里市金巴黎小区申请与大里烟类试验所国有土地(大里市东湖段 308 之 3 地号国有土地)交换之『最优先开发区』土地交换方案」第一、二次协调会议及「大里市金巴黎小区申请与大里烟类试验所国有土地(大里市东湖段 308 之 3 地号国有土地)交换之『次优先开发区』、『保留开发区』土地交换方案」第一次协调会议;再于 2004 年 1 月 19 日公告大里市金巴黎小区(大里市武德段 374 地号)申请与大里烟类试验所国有土地(大里市东湖段 308 之 3 地号国有土地)交换,选择「最优先开发区」、「次优先开发区」及「保留开发区」之名单(府建城字第 0930021764-2 号函)。经部分异动申请后,台中县政府于 2004 年 2 月 25 日将土地交换方案及分区名单提送国有财产局台湾中区办事处(府建城字第 0930050084 号函)<sup>3</sup>。

而后,历经都市计划变更提高国有土地建筑容积使用上限至 450%、国有土地地价重新查估、申请土地交换资格审核及分区意愿异动,由大里市金巴黎小区重建推动委员会于 2004 年 7 月 16 日就所拟土地交换方案及土地交换过程召开说明会,再由台中县政府于 2004 年 9 月 10 日将土地交换方案及相关数据报国有财产局台湾中区办事处审核(府建城字第 0930238674 号函)。其中,选择「最优先开发区」者有 29 人、「次优先开发区」36 人、「保留开发区」242 人。异动过程如表 C-4。

大里市武德段 374 地号金巴黎小区申请与大里市东湖段 308-3 地号国有土地交换方案,经 2004 年 11 月 19 日国有财产局(台财产局管字第 0930034126 号函)同意依「九二一地震灾区国私有土地交换作业办法」办理所有权交换登记,并由国有财产局台湾中区办事处于 2004 年 12 月 13 日发函大里市金巴黎小区重建推动委员会(台财产中处字第 0930032604 号),说明所有权交换登记须知及相关之土地增值税、印花税与规费负担。

至于后续之分区分割作业,则由国有财产局台湾中区办事处依各区交换面积(表 C-5)函请地政机关办理分割作业(2004 年 12 月 13 日台财产中处字第 0930032604 号)

<sup>3</sup> 2004 年 2 月 25 日提送之土地交换方案系以未提高建筑容积率前所查估之地价为准。

。支付申请土地交换者之差额地价款 611 万 9,130 元，亦由国有财产局台湾中区办事处于 2004 年 12 月 13 日通知台中县政府依「大里市金巴黎小区与烟试所国有土地交换价差补助案」增办计划拨交（台财产中处字第 0930032053 号）。

表 C-4 金巴黎小区申请土地交换分区意愿异动

日期	最优先 开发区	次优先 开发区	保留 开发区	合计	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 号函
2004 年 1 月 31 日	48	36	226	310	2004 年 2 月 25 日府建城字第 0930050084 号函
2004 年 9 月 10 日	29	36	242	307	2004 年 9 月 10 日府建城字第 0930238674 号函

表 C-5 大里市武德段 374 地号金巴黎小区与大里市东湖段 308-3 地号国有土地交换分区面积

日期	数量	大里市武德段 374 地号金巴黎小区 申请土地交换之所有权人持有面积	大里市东湖段 308 之 3 地号 国有土地交换面积
最优先 开发区	29	620.88 平方公尺	692.14 平方公尺
次优先 开发区	36	739.99 平方公尺	824.92 平方公尺
保留 开发区	242	4,792.80 平方公尺	5,342.91 平方公尺
合计	307	6,153.45 平方公尺	6,859.97 平方公尺

注：大里市武德段 374 地号金巴黎小区申请土地交换之所有权人持有面积（分区面积与合计面积）有误差 0.22 平方公尺（台中县政府 2004 年 9 月 10 日府建城字第 0930238674 号函及 2004 年 12 月 15 日府建城字第 0930326368 号函）。

## 5. 土地交换作业之执行与结果

至此，大里市武德段 374 地号金巴黎小区与大里市东湖段 308-3 地号国有土地（大里烟类试验所）交换作业即进入最后之东湖段 308-3 地号国有土地分割、所有权交换登记、差额地价发放、土地交换后之重建、大里市武德段 374 地号公园、社教用地

(金巴黎小区)之征收等,分述如下:

1. 东湖段 308-3 地号国有土地分割及所有权交换登记: 大里市东湖段 308-3 地号国有土地(大里烟类试验所)依土地交换方案规划,先于 2005 年 3 月 5 日完成「最优先开发区」、「次优先开发区」之分割及所有权交换登记;再于 2005 年 4 月底完成「保留开发区」之分割及所有权交换登记。
2. 差额地价之发放: 由国有财产局台湾中区办事处分别于 2004 年 3 月 15 日及 6 月 14 日召开「办理国有土地与九二一地震大里市金巴黎小区受灾私有土地交换、发放差额地价款作业及说明会」,分别办理「最优先开发区、次优先开发区」及「保留开发区」之差额地价发放作业。
3. 土地交换后之重建: 依照土地交换方案之规划,由申请土地交换者依其意愿选择「最优先开发区」、「次优先开发区」及「保留开发区」。其中,申配「最优先开发区」者曾由九二一重建会、台中县政府等多方协助于 2004 年 5 月成立「大里市金巴黎小区易地重建最优先开发区推动委员会」,并于 2004 年 10 月委请建筑师起草建筑设计,由 29 位土地所有权人为共同起造人,于 2005 年 1 月取得建筑执照;惟因重建意愿、个别信用等问题,307 位申请土地交换者交换取得之土地全数销售予土地开发者。
4. 大里市武德段 374 地号(金巴黎小区)之征收: 大里市武德段 374 地号(金巴黎小区)经变更为公园及社教用地,于 2006 年 6 月 12 日完成定桩作业、2006 年 7 月 31 日完成地籍分割作业。其中属于未符合土地交换资格者之土地征收费用 2,974 万 2,230 元,由大里市公所于 2007 年 9 月 15 日提报(大里市公所里市工字第 0950024777 号),并由台中县政府于 2007 年 12 月 4 日核定补助到位(府交观字第 0960337563 号函),惟征收作业至 2009 年 3 月底仍由大里市公所执行中。