

「航空城計畫」

居民既期待又害怕受傷害

[新聞事實]

城鄉發展局長吳啓民指出，新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案為歷年來最大規模的區段徵收計畫，涵蓋大園、蘆竹鄉二村，關係一萬兩千多拆遷戶、近兩萬住戶的權益。此地以農業用地為主，因此大部分居民擔心農保無法延續、農舍被拆除，恐怕沒資格再蓋農舍另外此區多為古屋希望建築認定標準放寬取得補償，及區段徵收土地的人口遷移費發放標準如何認定？房屋是否為合法建物的認定、可否原地保留？大園鄉大海村長表示，多數村民擔心土地被徵收，未來能否買得起房子？充滿不確定感¹。

[重要爭點]

1. 徵收拆遷補償概念。
2. 興建農舍之條件？
3. 土地被徵收，未來能否買得起房子？

¹ 新聞連結：<http://tw.news.yahoo.com/%E5%95%8F%E9%A1%8C-%E7%B1%AE%E7%AD%90-%E8%88%A%E7%A9%BA%E5%9F%8E%E6%8B%86%E9%81%B7-%E9%A7%90%E5%9C%B0%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E7%AB%99%E8%AA%AA%E6%98%8E%E7%99%BD-203213884.html>

<http://udn.com/NEWS/DOMESTIC/DOM3/7612553.shtml>

<http://www.libertytimes.com.tw/2012/new/dec/3/today-north1.htm>

[概念提醒]

一、徵收拆遷補償概念²

(一) 定義：拆遷補償是指拆遷人對被拆除房屋的所有人，依照《國有土地上房屋徵收與補償條例》的規定給予的補償。拆遷補償的方式，可以實行貨幣補償，也可以實行房屋產權調換，還可以選擇貨幣補償和產權置換相結合的補償方式。

(二) 內政部拆遷補償標準

1. 建築改良物：

合法建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格補償，不予折舊，其查估基準依內政部 89 年 12 月 30 日台 (89) 內地字第 8971250 號函訂頒之「建築改良物徵收補償費查估基準」辦理。

2. 農作改良物

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之；農作改良物補償費之查估基準依內政部 90 年 2 月 20 日台 (90) 內地字第 9060327 號函訂頒之「農作改良物徵收補償費查估基準」辦理。

3. 營業損失

建築改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失應給予補償，其補償基準依內政部 89 年 12 月 30 日台 (89) 內地字第 8971251 號函訂頒之「建築改良物徵收營業損失補償基準」辦理。

4. 人口搬遷

徵收公告六個月前設有戶籍並有居住事實之人口必須遷移者，但因結婚或出生而設籍者，不受 6 個月期限之限制。該遷移費查估基準依內政部 89 年 12 月 30 日台 (八九) 內地字第 8971251 號函訂頒之「土地徵收遷移費查估基準」辦理。

5. 墳墓

徵收範圍內應行遷葬之墳墓依該直轄市或縣(市)政府所訂之「墳墓遷葬補償價格評定標準」查估遷葬費用。

2 房屋百科 - 房屋拆遷補償 <http://wiki.591.com.tw/doc-view-294.html>

全國法規資料庫—土地徵收條例 <http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0060058>

6. 其他應發給遷移費項目

(1) 地改良物所有權人要求取回，並自徵收公告期滿之日起 15 日內自行遷移者，依內政部訂頒之「土地徵收遷移費查估基準」發給遷移費。

(2) 力機具、生產原料或經營設備等所需之拆卸、搬運及安裝費用，依內政部訂頒之「土地徵收遷移費查估基準」辦理。

二、興建農舍基本條件³

(一) 興建農舍依據

農發條例第 18 條條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。因此居民擔心其徵收後仍需為農業使用無法申請農舍，是否有其他方式解決徵收後仍可興建農舍。

(二) 興建農舍基本條件

農地興建農舍辦法第 3 條依農發條例第 18 條第 1 項規定申請興建農舍之申請人應為農民，其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：

1. 年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者。
2. 申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿 2 年者。但參加集村興建農舍者，不在此限。
3. 申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於 0.25 公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
4. 申請人無自用農舍者。
5. 申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農業用地。

三、土地被徵收，未來能否買得起房子⁴

農民接到仲介詢問賣地的問題，吳啓民表示，農民依重劃、未重劃農地可領

³ 全國法規資料庫—農業用地興建農舍辦法 <http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=M0110013>
農業用地興建農舍辦法

⁴ 迎向全球競爭挑戰 擘劃桃園國際航空城 策略與願景（下）陳敦基；陳根德；溫裕弘（2011）營建知訊 337 期

回抵價地依土徵第 39 條抵價地總面積，以徵收總面積百分之 50 為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之 40。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之 45。農民只要不賣農地，將來領回的建地會有上漲空間，地價稅在徵收後 2 年可減半徵收。但原桃園航空城計畫範圍內非都市土地使用分區，主要以一般農業區、特定農業區及特定專用區為主，現有聚落的鄉村區零星分布在航空城範圍內，已變更為建地之其土地利用將變得更加廣泛且引進不同產業之發展且將導致附近價格翻漲，領回抵價地之居民是否有能力重新購買房屋，且其生財之農地已不復存在，其如何生活下去？而徵收之意義為促進公共利益，這樣的開發是否符合徵收的基本定義，將有待釐清。