

苗栗縣後龍鎮後龍國中學校用地第一次公聽會會議紀錄

一、事由：說明本縣「苗栗縣後龍鎮後龍國中校地」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及必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

二、時間：113年1月30日(星期二)下午2時30分

三、地點：苗栗縣立後龍國民中學視聽室

四、主持人：教育處徐建男副處長

紀錄：何文婷、鄧竹君

五、出席單位及人員姓名：如附簽到簿

六、出席之土地所有權人及利害關係人：如附簽到簿

七、主席致詞：

感謝大家參加「苗栗縣後龍鎮後龍國中校地」第1次公聽會，本次會議主要說明徵收用地之必要性及流程等相關訊息。依據內政部頒訂土地徵收條例規定針對徵收土地之公益性、必要性、適當性及合法性向土地所有權人說明，期聽取地方及土地所有權人及利害關係人意見。

八、出席單位發言：

林議員寶珠：副處長、國教科謝科長、後龍國中賴校長、葉忠倫議員服務處吳主任、陳超明立委助理蔡助理、李機要秘書、張佳玲議員、邱毓興議員，大家午安。因校地問題，造成學校環境雜亂，無法提供學生優質學習環境。多年來，我在重要場合、議會都會提議要解決學校校地問題。鍾東錦縣長、李文斌議長、鄭秋風議員及教育處葉處長都非常關心本塊校地。於112年5月第一次定期大會，縣長決定一次性處理校地問題，並編列相關預算。感謝鍾東錦縣長將經費2億3千多萬編列完成，感謝李文斌議長、鄭秋風議員附議我的提案，若遇到地政相關問題，請大家配合，盡早完成本案。

九、計畫緣起及計畫範圍

(一)計畫緣起：

1、本案土地：坐落於苗栗縣後龍鎮龍西段111地號。

2、土地分類：後龍鎮都市計畫之文中用地。

3、本縣後龍國民中學設立於民國42年，當年為滿足地方學子就學的

緊急需求，建校土地未依法完成登記。

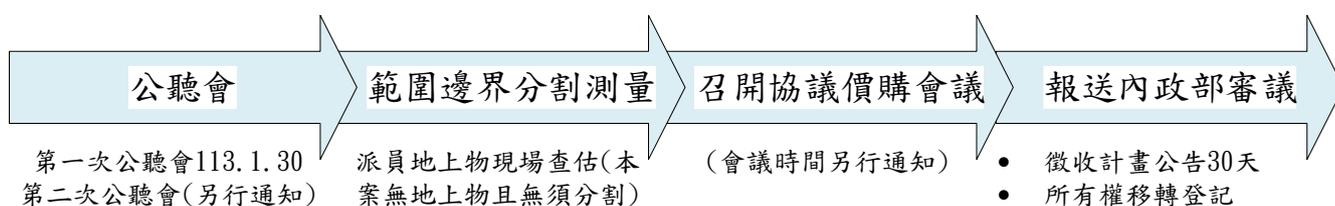
(1)土地面積：7,804平方公尺。

(2)土地現況：位於後龍國中校區內、現為籃球場及舊校舍拆除後空地。

(二)計畫用地初步規劃

1、用地協議價購/徵收：已編列預算。

2、計畫興建：已向體育署提報興建籃球場2座、運動跑道200公尺，提供學童及鄰近社區民眾健全之活動空間。



十、公告周知方式及作業流程

十一、興辦事業概況：

本案土地(坐落於苗栗縣後龍鎮龍西段111地號)係後龍鎮都市計畫之文中用地，本縣後龍國民中學設立於民國42年，當年為滿足地方學子就學的緊急需求，建校土地未依法完成登記。

十二、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

(一)公益性及必要性評估

1、社會因素

(1)徵收人口多寡、年齡結構之影響：本案範圍內含私有土地1筆，面積約7,804平方公尺；本案土地於民國42年建校時已供學校無償使用至今，透過本案提供學童安全與舒適的學習環境，對人口結構應無負面影響。

(2)周圍社會現況之影響：用地範圍屬後龍鎮都市計畫學校用地，原已座落學校範圍內，本計畫完成後，提供學童安全、優質學習環境，對周圍社會現況有正面改善。

(3)弱勢族群生活型態之影響：如同上述，用地範圍內原為舊校舍，目前已拆除，現已無地上物，故不致於影響弱勢族群生活型態。

(4) 居民健康風險之影響：本計畫完成後，可供提供鄰近居民休閒活動場域，同時可做為防災避難空間，有助於提升附近居民健康與安全。

2、經濟因素

(1) 稅收：本案透過公共設施之建設、改善周邊環境品質及提升鄰近土地利用價值，可間接增加稅收。

(2) 糧食安全及農林漁牧產鏈：本範圍屬文中用地，現況地上物部分為學校籃球場及校園綠化植栽，非屬農業生產供應地區，亦不影響農林漁牧產業鏈，尚無糧食安全問題。

(3) 增減就業或轉業人口：如本計畫完成，增加學生就學意願，將帶動地方經濟，有增加地方就業人口之可能性。

(4) 費用取得：由本府編列預算下支應。

(5) 土地利用完整性：本計畫依都市計畫辦理，已考量學校整體規劃設計，提供學童足夠之校區及活動空間，發揮土地利用之完整性。

3、文化及生態因素

(1) 城鄉自然風貌：用地範圍內無特殊自然景觀，規劃已考量原有地形地貌，對環境衝擊甚小。

(2) 文化古蹟：本案用地計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

(3) 生態環境：範圍內無特殊生態，無發現動、植物及重要保育物種，且本用地為學校舊校舍位址，因此不發生影響。

(4) 生活條件或模式/周邊居民生活或社會整體之影響：本案得以改善學童學習與活動空間，提升當地教育學習條件，並可做為居民休閒活動場所或緊急避難空間，有效提升生活環境及居住品質，對周邊居民及社會整體有實質性正面效益。

4、永續發展因素

(1) 永續發展政策願景：教育藝文場所公共設施完備，符合國家永續發展願景內涵之「寧適的環境」。

(2) 永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「文中用地」，

符合「永續環境」之土地利用。本案得以建構以學校為中心的社區生活圈，凝聚社區意識與社區居民的行動，作為改善社區環境的契機，符合「永續社會」之居住環境。

- (3) 國土計畫：本案土地依都市計畫使用分區為「文中用地」，屬國土計畫之一，公共設施用地之建設有利於平衡城鄉發展，另學校設施之完備可確保受教機會平等及提升基本學力，符合國家計畫永續發展之目標。

5、其他因素

- (1) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：該校設立於民國42年，當年為滿足地方學子就學的緊急需求，建校土地未依法完成登記，希望透過土地取得以保障範圍內之私有財產權。
- (2) 預計徵收私有地已達必要最小限度範圍理由：本案為都市計畫使用分區為「文中用地」，經都市計畫審議並考量地方需求及土地利用完整性下，所必須使用最小限度。
- (3) 有無其他可替代地區：本案自民國42年在此地設校，並於民國108年完成新建校舍，考量整體使用之完整性，經評估無其他可替代方案。
- (4) 是否有其他土地取得方式：學校設立屬永久性建設，租用、設定地上權均不適用；捐贈或無償使用方式，需視土地所有權人之意願，除協議價購或徵收方式之外無其他適宜之取得方式。
- (5) 本案自民國42年在此地設校至今，為維護當地學童就學權益、提供完善學習及活動環境，實有取得土地之必要性及公益性。

(二) 適當與合理性、合法性

- 1、適當與合理性：本案係依都市計畫內容規劃，自民國42年設校至今，並於108年拆除危險舊校舍並興建新校舍，已達土地使用最小限度且無其他合適之替代方案，為提供學童必要之學習及活動環境，實有其適當性與合理性。
- 2、合法性：本案「文中用地」經內政部都市計畫委員會110年8月3日第995次會議審決，並經內政部111年5月23日台內營字第

1110809099號函核定在案。依據土地徵收條例第10條規定，辦理本次公聽會，並依土地徵收條例第3條辦理後續用地取得事宜。

十三、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：

出席之土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回復
<p>土地所有權人杜○○花(杜逸新代表)</p> <p>一、母親為分別共有人，並非共同共有人，是否會對分別共有人進行協議價購？</p> <p>二、270天完成徵收程序，是從何時起算？</p> <p>三、是否已委請不動產估價師進行估價？</p>	<p>一、依據民法第819條第1項：「各共有人，得自由處分其應有部分。」故應就各共有人其應有部分，各別簽立協議價購契約書。</p> <p>二、依據「土地徵收作業手冊」辦理，自第一次公聽會113年1月30日起，推估所需作業天數約270天。</p> <p>三、本案已委由不動產估價師聯合事務所進行估價。</p>
<p>土地所有權人杜○源(含陳述意見書)</p> <p>一、請說明本案土地將採用之方式？原因？另補充徵收或協議價購的優缺點？另否有其他可行組合或變通方式？另經費預算是否一次到位？</p>	<p>一、依據土地徵收條例第11條規定，協議價購為徵收前之先行作業程序。本案未能協議價購部分，採徵收辦理；另本案所需相關費用已於年度預算編列完成，併說明如下：</p> <p>(一)協議價購的優點是可以讓用地人與所有權人在正式徵收作業開始前達成買賣協議，有效節省時間，減少糾紛。協議價購也能確保土地所有權人得到公正的補償。然協議價購也有缺點。由於協議價購價格是由雙方協商而成，因此當雙方價格認知相差過大時，往往會無法達成協議。</p> <p>(二)徵收是國家為了公共利益、經濟</p>

發展等以公權力徵用私人土地，透過徵收，整合分散的土地，提高土地利用效率。其有助於城市規劃和土地資源的合理分配。政府可以促進經濟發展，創造就業機會，吸引投資並改善基礎設施。其缺點是1. 私人權益受損，徵收會侵犯土地所有者的私人財產權。即使有補償，被徵收者仍可能感到不滿和不公平。2. 不當使用，有時政府徵收土地後，並未按照原計畫使用，導致資源浪費。

二、請說明本案土地，已自民國 42 年被使用的補償事宜如何處理？另簡報所述當年係無償使用的簽署文件，亦請提供。

二、學校創建於民國42年9月，當年校地使用相關資料因歷史久遠，且因天災(八七水災)致使相關文件損壞、遺失，已查無相關資料。另該用地於慈濟援建拆除舊有校舍後，該用地已無地上物，且學校迄今未使用。

三、目前尚有部分地主，並未依地清條例辦理完成繼承者，其權益如何保障？因部分未能完成繼承，也找不到相關繼承人，是否由公權力介入辦理。

三、依據土地徵收條例第26條第1項規定：「……直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。」故未辦竣繼承登記之土地，依規辦理徵收，應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管十五年。

<p>四、建請另擇期辦理之第二場公聽會，得改為聽証會方式辦理。</p> <p>五、基於學生人數僅 160 餘名，基於本鎮亦面臨人口外流、少子化、高齡化等狀況，建議應將本案徵收後之利用，朝多目標方向規劃。</p> <p>六、本案土地之估價，建議應請二家合法估價機構配合辦理，期朝公開、公平、公正的方式，以維地主權益。</p> <p>七、建請下次公聽會或聽証會時，能提供本案的預計執行進度表，以利雙方速朝雙贏的目標推進。</p>	<p>四、依據土地徵收條例第10條第2項規定：「需用土地人於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。」</p> <p>五、學校位處後龍鎮中心，仍有其設校之必要性。本案徵收後，可提供學童健全且安全之教學環境，並可配合社區需求開放活動空間。</p> <p>六、依法請合法估價機關(單位)進行估價。</p> <p>七、本案係依「土地徵收作業手冊」第二章作業程序之土地徵收作業流程圖辦理。</p>
<p>利害關係人杜○祥 自日據時期之繼承問題，未能辦理繼承</p>	<p>依據繼承法令補充規定第2點：「日據時期台灣省人財產繼承習慣分為家產繼承與私產繼承兩種。家產為家屬(包括家長在內)之共有財產；私產係指家屬個人之特有財產。家產繼承因戶主喪失戶主權而開始；私產繼承則因家屬之死亡而開始。」惟因個案情形不同，建請提供相關文件就近至所在地之地政事務所洽詢。</p>
<p>利害關係人陳○明 繼承問題(同上)</p>	

十四、 結論

本次出席人員所提意見，除經本府教育處、地政處及相關單位人員於現場說明及寄送會議紀錄參考外，如有未盡事宜，請逕以書面或電話聯絡方式逕洽本府教育處(葉小姐，電話037-327483)辦理。

十五、 散會：下午3時40分。

十六、會議現場照片

