

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7樓  
承辦單位：地政局土地開發處  
承辦人：李家瑩  
電話：07-3368333-2603  
傳真：073314862  
電子信箱：joy12347@kcg.gov.tw

受文者：本府地政局土地開發處

發文日期：中華民國111年5月9日

發文字號：高市府地發字第11170562002號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收公聽會會議  
記錄1份，請查照。

說明：依據土地徵收條例施行細則第39條辦理。

正本：土地及土地改良物所有權人

副本：本府地政局土地開發處(分配科)

市長：陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

# 「高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收」 區段徵收公聽會會議紀錄

- 一、開會時間：111年04月22日
- 二、開會地點：鹽埕區公所11樓會議室
- 三、主持人：萬副處長美娟 紀錄：李家瑩
- 四、出席單位及人員：詳如簽到簿
- 五、說明事項：

- (一)本案位於高雄市鹽埕區城中城大樓原址，及前金區七賢國中舊址(東側)，為公共安全優先考量下，重新整頓災後城中城整體空間環境，同時保障原住戶及所有權人之居住權及財產權，透過都市計畫變更土地使用分區以跨區區段徵收方式辦理開發，配合都市整體發展，將城中城原址闢建為鄰里公園，解決舊有建物所帶來之環境與公共安全威脅，增添綠意休憩空間，復甦區域生活機能，成為舊城區再生發展的新起點。原七賢國中舊址則提供作為區段徵收抵價地及社宅基地，並與國家住宅及都市更新中心合作興建社會住宅，優先安置城中城大樓無房屋所有權之原住戶供租住，打造安全安心之居住處所。
- (二)依111年2月10日高市府都發開字第11130589102號公告實施「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)第四種商業區為公園用地案」及「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」。111年3月16日於內政部土地徵收審議小組第238次會議報告公益性及必要性在案，協議價購業於111年3月23、25日召開完畢，本次區段徵收公聽會說明區段徵收办理流程及相關說明，預計今(111)年6-7月辦理區段徵收計畫書公告，屆時土地所有權人如欲領回抵價地，請務必於公告期間向本府提出領回抵價地申請，經本府審查核准者發給抵價地。土地所有權人未於上述期間提出申領抵價地之申請或申請人檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府於核定之日起15日內發給現金補償。
- (三)各位鄉親於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，於111年5月2日前，請逕向本府地政局提出。

六、所有權人詢問、意見陳述及本府綜合答覆：

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議價購	蔡○良	地價估太低了	<p>本案區段徵收範圍內土地之協議價購價格係委託專業估價師依不動產估價技術規則進行土地市價查估，係蒐集用地範圍附近實價登錄登載之交易實例，並選取具備替代性之實例，於查估土地地價時，亦會整體考量土地面臨道路種類、臨路情形、道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，尚屬合理市價。地上物救濟金之價格則係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定之重建單價發放，並無低估。</p>
建物救濟金	洪○逸	建築物救濟金發放時間？	<p>有關建物救濟金部分，係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定之重建單價，按建物登記資料以每坪 11.4 萬元計算建物救濟金，後續將於區段徵收公告期滿後以匯款方式儘速撥付。</p>
	蘇○雲 (蘇○琴代)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 當初一樓靠窗的位置是以較貴的价格購買，能否補償較多的救濟金。</li> <li>2. 救濟金的發放時間？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關建物部分，係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定之重建單價，按建物登記資料以每坪 11.4 萬元計算建物救濟金，重建單價不因所在樓層及位置不同而有差異。</li> <li>2. 建物救濟金後續將於區段徵收公告期滿後以匯</li> </ol>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			款方式儘速撥付。
	潘○雄	有關有房子沒有土地的補償金發放條件。	有關建物救濟金部分，係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定之重建單價，按建物登記資料以每坪 11.4 萬元計算建物救濟金，後續將於區段徵收公告期滿後以匯款方式儘速撥付。
	陳○華	希望政府同情弱勢族群和無殼蝸牛，現在房價高漲，買屋造成經濟壓力，負擔過重，我們也要負擔家計，家中有低收入戶，安排社會住宅一樣要付租金，希望政府儘快處理，讓我們有房屋可以住，補償一戶或賠償金額給我們。	有關建物救濟金，後續將於區段徵收公告期滿後以匯款方式儘速撥付。
	黃○泰	房屋所有人已走，後繼承的兒子、女兒、孫子等所有權人，該如何分配及領取後續的補償金。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依照土地徵收條例第 25 條規定：「被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。」</li> <li>2. 倘台端區段徵收公告期滿後尚未辦竣繼承，本案建物救濟金比照上開條例處理方式，部分繼承人</li> </ol>

問題 類型	陳述人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			得檢附繼承系統表、被繼承人除戶謄本及全體繼承人現戶謄本申請按其應繼分領取。如已辦理公同共有繼承登記，則檢附繼承系統表申請案其應繼分領取。
	楊○○味 (楊○信代)	房屋救濟措施重建價格是依據哪一個構造類別標準?	有關建物救濟金係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定之重建單價發放，其重建單價係前開條例附表一，鋼筋混凝土造、十二層至十四層建物(第二類)為標準。
	楊○中	未辦繼承的狀況，該如何請領補償金。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依照土地徵收條例第25條規定：「被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。」</li> <li>2. 倘台端區段徵收公告期滿後尚未辦竣繼承，本案建物救濟金比照上開條例處理方式，部分繼承人得檢附繼承系統表、被繼承人除戶謄本及全體繼承人現戶謄本申請按其應繼分領取。如已辦理公同共有繼承登記，則檢附繼承系統表申請按其應繼分領取。</li> </ol>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	黃○圖	瑋晟營造有限公司現已解散，故申請本案救濟金改由股東之一黃○琳領取，惠請貴處同意。	依照土地徵收法令補充規定第9點第1項第6款：「土地為經撤銷登記之公司所有者，其徵收土地地價補償費由清算人檢具資格證明、印鑑證明代表具領。但清算人親自到場具領者，免檢附印鑑證明。」及公司法第79條規定：「公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。」本案建物救濟金將比照上開規定辦理。
區段徵收計畫書公告	王○哲	確認公告書的公告時程。	本案預定於111年6月辦理區段徵收公告，惟確切期程仍需依本案區段徵收計畫書報內政部排會審議及核准之實際辦理進度為準。
社會住宅	蔡○良	原所有權人必須要有優先承租社會住宅之權利。	有關七賢國中舊址興建社會住宅，後續將由國家住都中心發包興建，完工後亦由國家住都中心辦理招租、營運，符合「內政部興辦社會住宅出租辦法」承租資格者，皆可承租社會住宅，且若屬經濟或社會弱勢者，承租社宅將享有優惠租金及更長租期
	潘○卿	原建物所有權人在社會住宅完竣後，是否有租賃優惠或優先購買權。	有關七賢國中舊址興建社會住宅，目前規劃只租不賣，後續將由國家住都中心發包興建，完工後亦由國家住都中心辦理招租、營運，

問題 類型	陳述人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			只要符合「內政部興辦社會住宅出租辦法」承租資格者，皆可承租社會住宅，且若屬經濟或社會弱勢者，承租社宅將享有優惠租金及更長租期。
其他	蔡○良	協助原所有權人就業。	關於就業需求部分，市府勞工局已於111年4月6日以高市勞訓字第11132446400號函(正本諒達)函復在案。
	陳○華	我是城中城，高雄市鹽埕區府北路31號之十的屋主，這一戶是現金買，請代書黃○輝處理土地權書給我，他說處理好再給我，到現在還沒給我，發生火災之後，代書黃○輝說到地政事務所辦理，他們說沒有土地權書。	依照土地徵收條例第24條規定：「被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣(市)主管機關申請將其權利備案。」本案土地所有權係依上開規定以公告之日土地登記簿記載者為準。

七、結論：

最後謝謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作成會議紀錄公告周知，並以書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。謝謝各位鄉親的參與。

八、散會：上午 11 時 0 分、下午 4 時 0 分。