

第 20 屆第 3 次臨時會第 3 次會議 (112.7.6)

主席：張議長鎮榮

紀錄：劉淑芬

縣府專案報告：「新竹市縣有非公用房地清理處分以充裕  
縣庫」

報告人：財政處梁處長淑惠



新竹縣政府  
HsinChu County Government

科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

新竹市縣有非公用房地清理處分以充裕縣庫  
專 案 專 報 告

• 報告人 | 新竹縣政府財政處梁淑惠處長  
112.7.6

# 簡報大綱



- 壹 • 前言
- 貳 • 土地使用概況
- 參 • 占用清查及處理
- 肆 • 土地活化開發
- 伍 • 未來持續方向及策進作為



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HsinCHU

2



## 壹

## 前言

### ➤ 財產分類

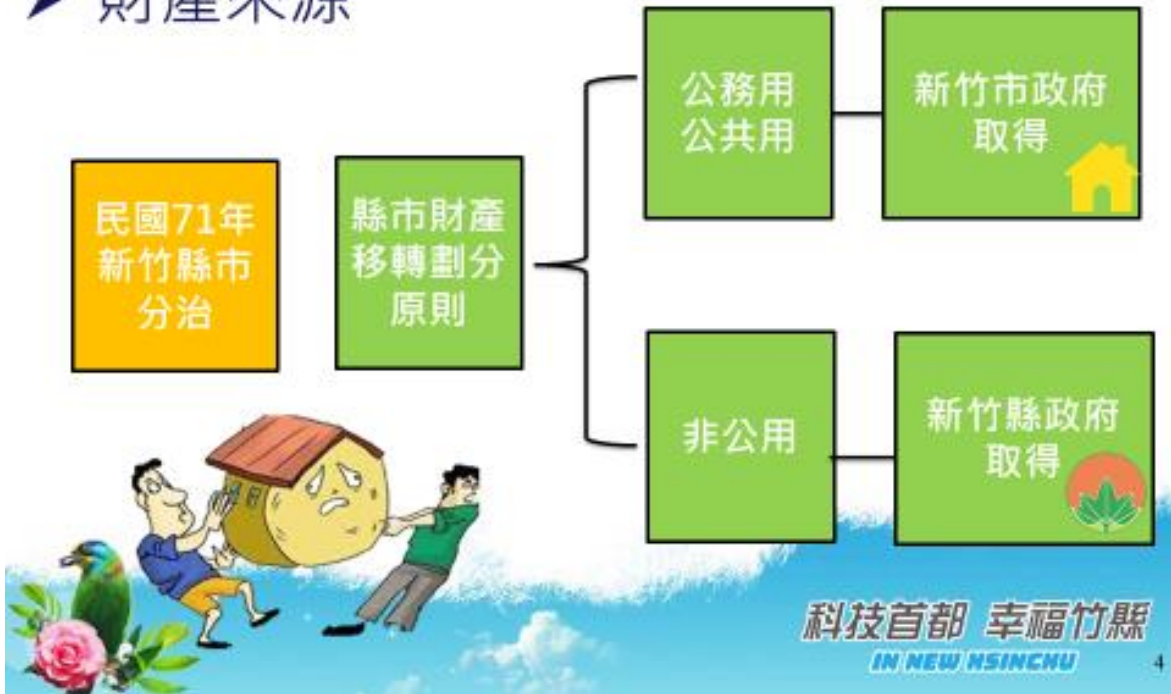


科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HsinCHU

3

# 壹 前言

## 財產來源



# 貳 土地使用概況 (1/2)

## 縣有不動產土地之使用性質

資料來源：財管系統 / 時間：截至111年12月31日止

使用分區	行政區	新竹市			新竹縣			合計			
		筆數	面積 (M <sup>2</sup> ) (A)	面積比例 (D=A/O)	筆數	面積 (M <sup>2</sup> ) (B)	面積比例 (E=B/O)	筆數	面積 (M <sup>2</sup> ) (C)	面積比例 (F=C/O)	
非公用土地	部內 (41.76%)	住商工業區	788	197,703.78	11.52%	57	28,540.15	4.53%	845	226,243.93	9.64%
		農業區	2	755.00	0.04%	3	4,126.23	0.65%	5	4,881.23	0.21%
		保護區	200	511,676.07	29.83%	3	5,729.16	0.91%	203	517,405.23	22.06%
		風景區	62	94,042.93	5.48%	0	0.00	0.00%	62	94,042.93	4.01%
		公共設施及其他	509	91,025.60	5.31%	96	46,076.73	7.31%	605	137,102.33	5.84%
		小計	1,561	895,203.38	52.18%	159	84,472.27	13.40%	1,720	979,675.65	41.76%
	部外 (58.24%)	一般/特定農業區	104	157,311.54	9.17%	258	351,577.25	55.77%	362	508,888.79	21.69%
		鄉村區	41	6,404.10	0.37%	2	1,484.43	0.24%	43	7,888.53	0.34%
		山坡地保育區	69	229,871.71	13.40%	107	121,505.66	19.27%	176	351,377.37	14.98%
		森林/風景區	32	371,665.17	21.67%	4	7,495.12	1.19%	36	379,160.29	16.16%
		河川區	26	13,501.64	0.79%	10	2,382.28	0.38%	36	15,883.92	0.68%
		公共設施及其他	53	41,501.29	2.42%	109	61,474.97	9.75%	162	102,976.26	4.39%
	小計	325	820,255.45	47.82%	490	545,919.71	86.60%	815	1,366,175.16	58.24%	
合計 (O)		1,886	1,715,458.83	100.00%	649	630,391.98	100.00%	2,535	2,345,850.81	100.00%	

IN NEW NSINCHU



## 貳

# 土地使用概況 ( 2/2 )

### ➤ 縣有不動產土地之租占情形

資料來源：租占系統 / 時間：截至111年12月31日止

行政區 租占	新竹市			新竹縣			合計		
	筆數	面積 (M <sup>2</sup> ) (A)	面積比例 (D=A/G)	筆數	面積 (M <sup>2</sup> ) (B)	面積比例 (E=B/G)	筆數	面積 (M <sup>2</sup> ) (C)	面積比例 (F=C/G)
租用 (17.81%)	350	109,101.22	29.54%	17	7,590.43	2.66%	367	116,691.65	17.81%
占用 (82.19%)	505	260,247.74	70.46%	119	278,129.13	97.34%	624	538,376.87	82.19%
合計 (G)	855	369,348.96	100.00%	136	285,719.56	100.00%	991	655,068.52	100.00%



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

6



## 參

# 占用清查及處理

### 一、經管公有土地之清查及處理政策



福竹縣  
NU

7





### 叁

## 占用清查及處理

### 二、執行公地清查策略

(一) 地籍資料VS財管資料相互勾稽並釐正



(二) 運用科技輔助公有土地巡清

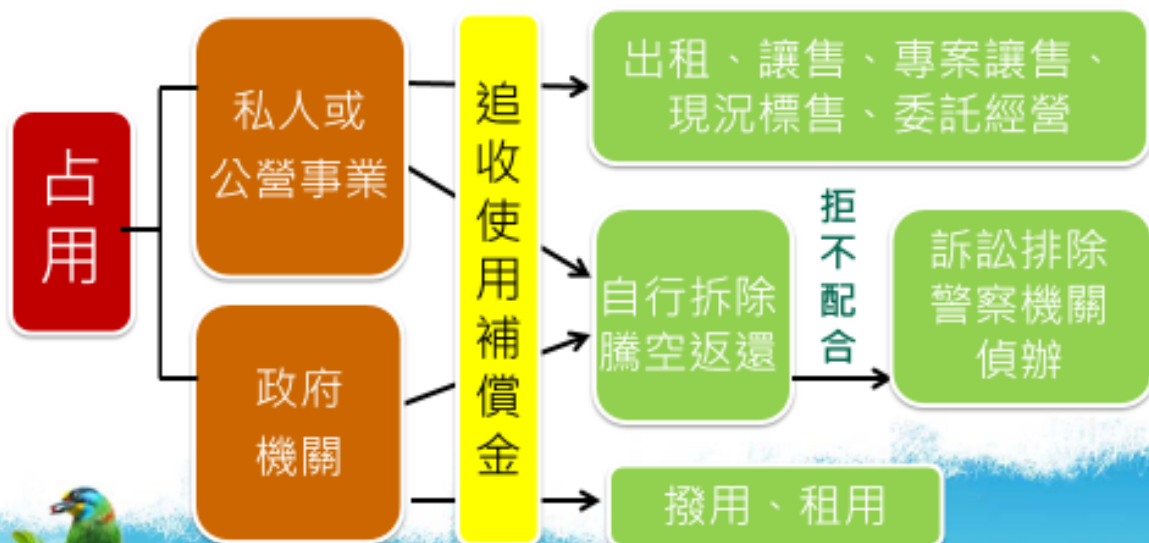
(三) 民眾檢舉或他級機關通報



### 叁

## 占用清查及處理

### 三、發現被占用處理方式





叁

## 占用清查及處理

### 四、占用處理原則

#### 國際兩公約

- 經濟權利公約第11條：  
人人有權享受適當生活程度
- 公民權利公約第17條：  
任何人住宅受法律保護權利

兩公約國家報告國際審查會議

結論性意見及建議

對非正規住居者提起民事訴訟應取得「財產權」與「適足居住權」間之平衡



#### 公平正義原則

占用者徵收使用補償金

#### 法理情兼顧原則

依規排占兼顧兩公約保障

#### 排定計畫執行原則

排占考量人/物/財力因素

科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

10



叁

## 占用清查及處理

### 五、租金及使用補償金保全機制

租金  
&  
使用  
補償金



未按時繳納

1. 電話連絡



2. 雙掛號函件催告



3. 聲請支付命令或依法起訴

4. 查報違章或危險房屋拆除



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

11



### 叁

## 占用清查及處理

### 六、土地活化方式

1.出租

符合

→得依新竹縣縣有財產管理自治條例第37條

2.現狀標售

→不符出租規定+使用情形複雜

3.都市更新或設定地上權

→大面積或高價值標的

4.認養或綠美化

→無處分計畫土地，以不支付管理費方式，簽請同意

5.其他適當處理方式



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

12



### 叁

## 占用清查及處理

### 七、不動產處分流程



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

13

## 肆 土地活化開發

### ◆ 都市更新之目的



## 肆 土地活化開發

### ◆ 縣有土地辦理都市更新之法令依據

#### 一律參加 都市更新

- 都更條例第46條:公有土地及建築物, 除另有合理之利用計畫, 確無法併同實施都市更新事業者外, 於舉辦都市更新事業時, 應一律參加都市更新, 並依都市更新事業計畫處理之, 不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

#### 大面積或比例 主導都市更新

- 都更條例第46條第4項:經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫, 其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者, 除有特殊原因者外, 應依第十二條第一項規定方式之一辦理。
- 都更條例第12條:經劃定或變更應實施更新之地區, 除本條例另有規定外, 直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一, .....一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施, 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

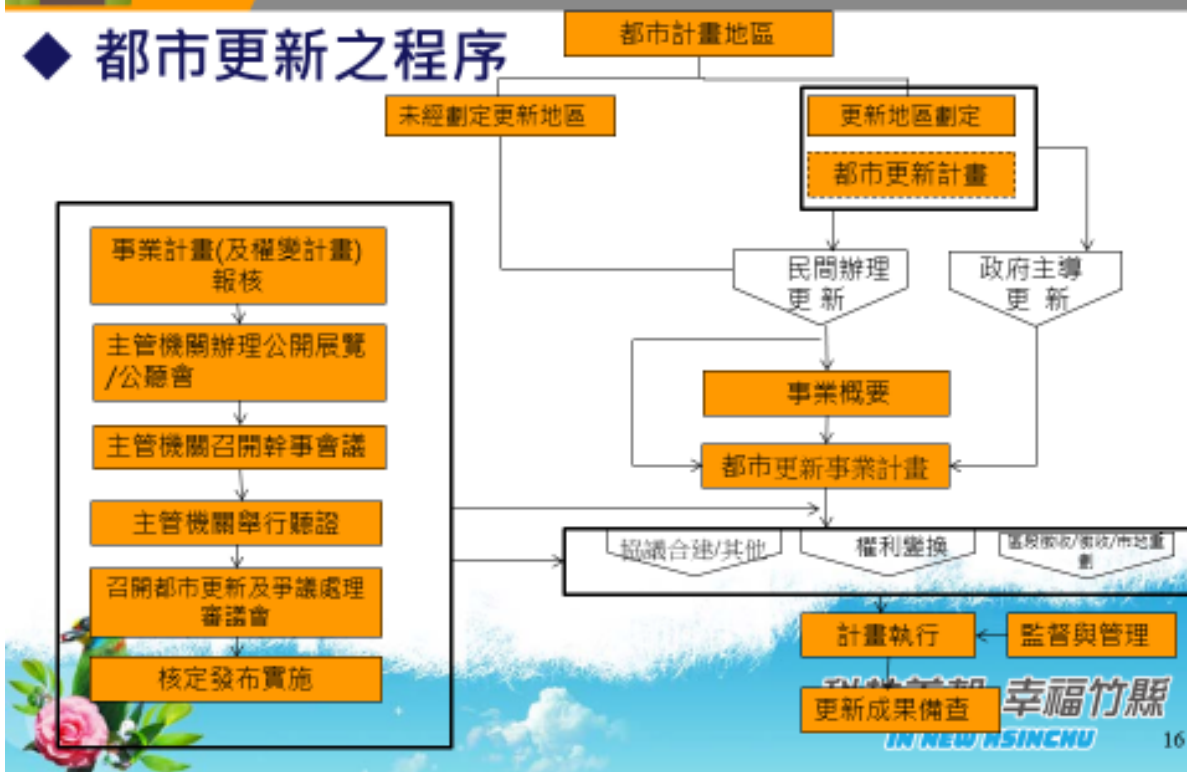




# 肆

## 土地活化開發

### ◆ 都市更新之程序



# 肆

## 土地活化開發

### ◆ 本府目前辦理之都市更新案

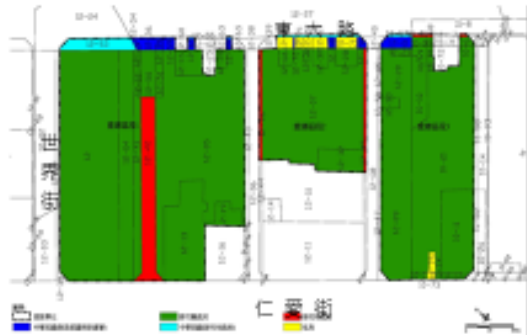




# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市親仁段二小段12地號等59筆土地都更案



土地權屬		土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
公有土地	中華民國 (管理者： 財政部國有財產署)	177.00	1.45
	中華民國 (管理者：新竹市政府)	179.00	1.47
	新竹縣 (管理者：新竹縣政府)	11,152.00	91.33
	新竹市 (管理者：新竹市政府)	549.00	4.50
	私有土地	153.00	1.25
合計		12,210.00	100.00

#### ● 本案基地概況與進度說明

1. 基地位於新竹市東區鄰近新竹市文化局及巨城購物中心，更新計畫範圍為東大路以西、仁愛街50巷以北、仁愛街以東、世界街以南所圍街廓範圍內。
2. 本府於105年5月4日與理銘開發股份有限公司簽約契約。
3. 實施者於106年6月30日向新竹市政府報核都更事業計畫及權變計畫，並於111年9月20日提送第一次補正版至市府，新竹市政府於112年2月10日函請實施者逐一查核及說明，刻由實施者修正中。
4. 本案都市更新範圍內占有他人土地舊違章建築戶，原報核時以門牌計算為64戶，現改以所有權人歸戶計算後計54戶目前占用縣有地不同意戶僅剩6戶，其中非實際居住非弱勢1戶、實際居住非弱勢2戶、實際居住弱勢3戶。

科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

18



# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市親仁段二小段12地號等59筆土地都更案



#### ● 基地照片



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

19



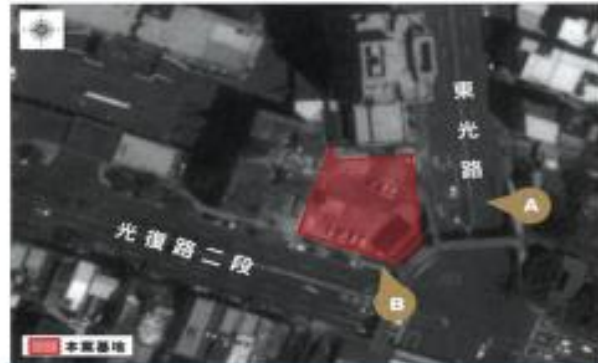


## 肆 土地活化開發

### ➤ 新竹市東光段397地號等2筆土地都更案

#### ● 本案基地概況及辦理進度

1. 基地位於新竹市光復路與東光路交叉口所圍街廓範圍內。
2. 本案於105年8月8日與勤睿建設股份有限公司簽訂契約。
3. 目前進度為實施者配合新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準修法，調整都市更新計畫書內容。



更新單元範圍

所有權人 (管理單位)	面積 m <sup>2</sup>	比例
新竹縣 (新竹縣政府)	1128	100%
合計	1128	100%

IN NEW Hsinchu

20



## 肆 土地活化開發

### ➤ 新竹市東光段397地號等2筆土地都更案



#### ● 基地照片





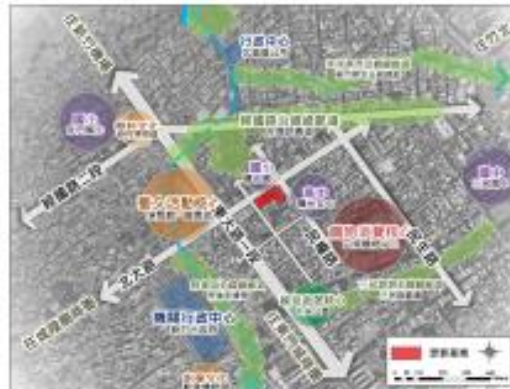
# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市復中段574地號等14筆土地都更案

#### ● 本案基地概況及辦理進度

1. 基地位於新竹市東區民權路以西、錦華街60巷以北、錦華街以東及北大路以南範圍內。
2. 本府於107年6月4日與利晉工程股份有限公司簽訂契約。
3. 新竹市政府已於111年10月6日公告本案核定實施。



更新單元範圍		
所有權人 (管理單位)	面積㎡	比例
新竹縣 (新竹縣政府)	3,431	91.71%
中華民國 (財政部國產署)	53	1.42%
私有土地	257	6.87%
合計	3,741	100.00%

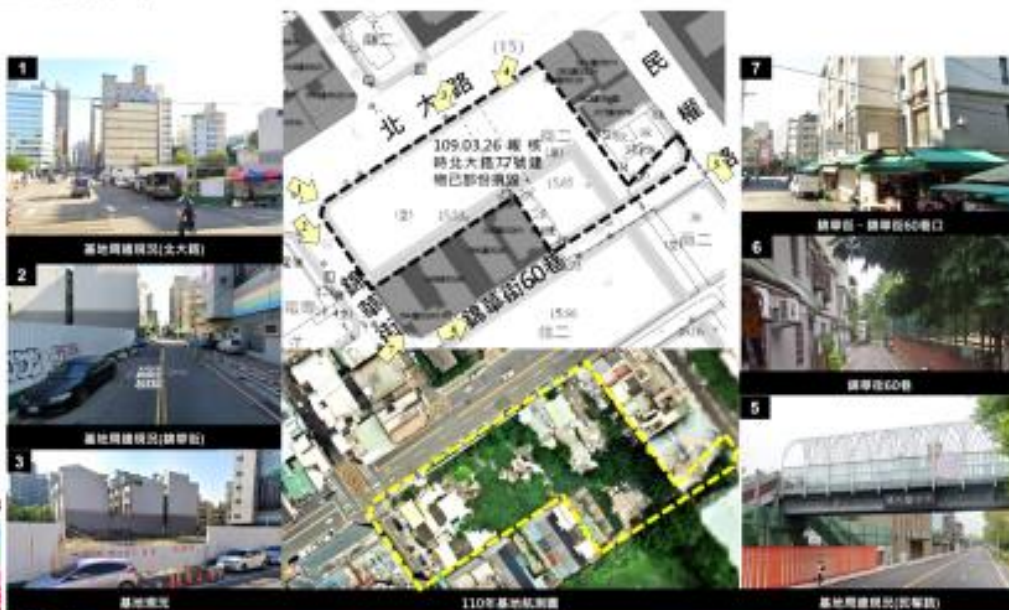


# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市復中段574地號等14筆土地都更案

#### ● 基地照片







# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市親仁段一小段3地號等22筆土地都更案

#### ● 本案基地概況及辦理進度

1. 基地於新竹市文化街以東、仁愛街以西、中央路以南、仁愛街11巷以北所圍部分街廓。
2. 本府於107年6月21日與境美企業股份有限公司簽訂契約。
3. 目前進度為實施者於110年4月27日向新竹市政府申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核，刻由新竹市政府審議中。
4. 經實施者整合協調後，對於10戶未搬遷占用戶提起騰空返遷及請求不當得利訴訟，經一審判決本府勝訴後，尚餘3戶上訴二審高等法院。



更新單元範圍		
所有權人(管理單位)	面積㎡	比例
中華民國(財政部國庫署)	10	1.22%
中華民國(農委會農田水利署)	13	1.22%
新竹縣(新竹縣政府)	1,855	98.78%
合計	1,878	100%



# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市親仁段一小段3地號等22筆土地都更案

#### ● 基地照片



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW Hsinchu





# 肆 土地活化開發

## ➤ 新竹市親仁段二小段15地號等21筆土地都更案

### ● 本案基地概況及辦理進度

1. 基地位於新竹市東大路一段以西、仁愛街以東、北大路以南、東大路一段 233巷以北所圍街廓範圍內。
2. 本府於107年11月2日與鴻柏建設股份有限公司簽訂契約日。
3. 目前進度為都市計畫變更案送新竹市政府及內政部都市計畫審議委員會審議中。
4. 地上建物為經濟部水利署第二河川局辦公廳舍，因建物現況老舊，土地低度利用，爰辦理都市計畫變更及都市更新。



更新單元範圍		
所有權人(管理單位)	面積㎡	比例
新竹縣(新竹縣政府)	2130	65.28
中華民國(財政部國產署)	818	26.75
中華民國(新竹市政府)	55	5.70
新竹市(新竹市政府)	186	5.70
私有地	74	2.27
合計	3,263	100.00%



# 肆 土地活化開發

## ➤ 新竹市親仁段二小段15地號等21筆土地都更案

### ● 基地照片







# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市成德段25地號等9筆土地都更案

#### ● 本案基地概況及辦理進度

1. 基地位於新竹市中山路以東、警光路23巷以西、警光路以北、台西親子公園以南所圍街廓範圍內
2. 本案已於110年12月24日與金旺宏實業股份有限公司簽訂委託契約
3. 目前進度為實施者於112年3月27日向新竹市政府申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核，刻由新竹市政府審議中
4. 地上建物原為本府警察局管有之警察眷舍，於110年12月15日終止配住並收回，目前已收回計64戶，未收回計8戶，本府已於112年4月25日就未收回之占用戶提起騰空返還及請求不當得利訴訟



更新單元範圍		
所有權人 (管理單位)	面積㎡	比例
新竹縣 (新竹縣政府)	4456.36	93.31%
私有土地	319.56	6.69%
合計	4775.92	100%



# 肆

## 土地活化開發

### ➤ 新竹市成德段25地號等9筆土地都更案

#### ● 基地現況照片







肆

# 土地活化開發

## ➤ 新竹市崙子段2084地號土地都更案

### ● 本案基地概況與進度說明

1. 基地位於新竹市北區緊鄰客雅健檢公園、凌雲公園，更新計畫範圍為竹香北路以北、延平路一段261巷7弄以南所圍之部分街廓範圍內。
2. 本案刻正辦理都市更新評估規劃中。



目前規劃更新單元範圍		
所有權人 (管理單位)	面積㎡	比例
新竹縣 (新竹縣政府)	5,662	100%
合計	5,662	100%

註：目前為初步規劃階段，後續仍以實際取得資料為準。

竹縣

30



肆

# 土地活化開發

## ➤ 新竹市崙子段2084地號土地都更案

### ● 基地現況照片



竹縣

31





## 伍

# 未來持續方向及策進作為



有賴各機關單位積極清查土地

影響本府開發計畫者優先排除

占用面積大或土地價值高或轉租營利者優先排除

積極活化非公用土地，引進民間資金



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

32



簡報完畢  
敬請指教



科技首都 幸福竹縣  
IN NEW HSINCHU

33

主席(張議長鎮榮)：

謝謝財政處梁處長的報告，各位議員對於專案報告有沒有要詢問、提問的事項。

徐議員瑜新：

謝謝大會主席張議長，謝謝財政處，處長你講財政為建設之母，沒有錢萬萬不能，所以怎麼樣找到錢？當初省政府就是把非公用的撥給我們新竹縣政府，就要讓我們籌措建設的資金，剛剛你提到新竹市復中段 574 地號等 14 筆都市更新案，你今年在第一次定期會 5 月 9 日報告縣有房地產是都市更新的報告，你今天報告內容也有提及，實際上這個案子在 111 年就已經結案，錢也拿回來，你講這個案子總共是 37.28 億，我們拿回 13.34 億元，首先要問處長，你這 13.34 億元怎麼來？當初我們跟開發公司簽訂是拿回 38%，為何跟其他案子不一樣？30%是權利金，70%是配房地，尤其現在房地產一直增值，70%配房地，等蓋完的時候，搞不好估算的時候，房地產的價值更高，但是這個案子依你剛才的報告是 38%，取回 100%的權利金，我們收回 13.34 億，但是本席算 37.28 億，乘以 38%，是 14.16 億，再乘以 0.91

是 12.88 億，所以我也湊不出這 13.34 億怎麼來？待會請處長說明一下，第二個 38% 是否過低？以這個北大路、景華街 3 角窗的土地，縣府跟利晉公司簽訂這個契約 38%，而且 100% 取回權利金，這個部分是否過低？因為這個是採都市更新，請處長說明，是依據哪一個法令？土地法 25 條？都市更新條例第幾條？為什麼處分縣有土地，不需要送議會審核？如果採都市更新就不用送議會審核，今天沒有專案報告，我想很多議員大概可能只有我不知道，全新竹市有 7 個都市更新案，6 個已經簽約，一個收回，包括前面的收回更多，因為沒有送議會審核，所以我們也不清楚，到底有沒有過低？請處長說明，是不是有點這麼好的精華地區，我們取回太低，是不是有損縣庫收入？我想這個案子已經結案，你一直在報告進度說明，這個部分是不是請處長說明這個案子是不是算結案？還是以後還有得配？所以你一直報告這個本案進度；第二個，剛才針對 13.34 億也說明一下，這個金額怎麼來？第三個，為什麼都市更新案不用送議會審核，不用跟議會、議員報告，我們案子的進度？是不是做這個開發時候，本縣可以有多少的縣庫收入？針

對這個部分先做一個說明。

財政處梁處長淑惠：

謝謝徐議員的關心、指教，有關這個部分，為什麼不用送到我們縣議會來？是因為我們依據都市更新條例第46條的規定，第15頁的簡報上面有，為什麼我們領100%的權利金，可能當初有的考量，比如說我們可能財政狀況不好，所以就全部領權利金，這是107年那時候政策的考量，另外，你講的有關不是38點多，因為就是參加都更之後，還有其他的土地，比如說國產署的納進來還有一個是利晉本身有台新銀行給它的部分，然後整個算出來，我們是35點多%，不是31點多%，我有算過，以上。

徐議員瑜新：

請問一下，你現在合約到底是訂幾%？你現在所謂13.34億，因為35%，所以乘出來是13.34億，請問處長，到底你合約是訂幾%？那我也會除，倒除我也知道30.35點多，就不是38%？但是媒體新聞講都是38，你38會不會過低？你現在還說35，到底正確的數字是多少？你說明清楚。



財政處梁處長淑惠：

那個分配比是 61.8%，分配比的算法我們是…

徐議員瑜新：

對啦，廠商就是 60 多，那我們是不是 38？那為什麼？我們分不到 38 呢？你說清楚啊。

財政處梁處長淑惠：

因為我們有包括其他不是全部都是縣有土地，還有包括國產署的土地，還有包括台新銀行的。

徐議員瑜新：

處長，人家給你 13.34 億，你都講不清楚，13.34 億是怎麼來？你怎麼跟議員報告？那錢呢？你總金額是 37.28 億對不對？合約你剛才又訂我們本府分到 38 點多，但是你現在算起來，我們只有 35 點多，那你到底合約在你手上，你到底這個對不對？你就跟人家收了，而且你去年也結案了，到底有沒有損我們的縣庫呢？請說明。

財政處梁處長淑惠：

我想應該沒有損我們的縣庫。為什麼百分之百的領權利金？是因為有當初的考量，107 年那時候可能財政狀

況不太好，所以我們領回 100% 的權利金，這是第一個報告，第二個報告，為什麼我現在再報告都市更新復中段 574 地號，目前是還在執行中，因為當初的契約是規定是領權利金跟房子回來，後來我們只有領權利金，那所以目前就是…

徐議員瑜新：

處長，您現在講你當初契約訂的是領權利金跟房地產，你現在又領權利金，所以到底你合約是怎麼訂的？因為你沒有送議會，我們沒把關，結果你現在又說我們縣政府缺錢，所以用百分之百的權利金回來，這個有沒有損失我們的縣庫呢？到底契約訂得是怎麼樣？你現在契約又在進行中，你又跟人家錢領回來了，你現在說進行中，然後最原始契約又有分房地，所以我搞不懂，到底你們是跟廠商怎麼訂？因為你沒有經過議會的審核，我們沒有幫你把關，是不是這有漏洞？是不是開方便之門？所以金額也對不到？所以你要說明清楚，差個幾千萬、幾億是差很多；處長，我再問你第二個問題，我看你第一題也答不出來，第二題，崙子段 2084，你現在辦理都市更新，也公開評選，編列預算 600 萬，在 111 年

12月14日也公開決標，由衍古開發公司587萬得標，你要辦理都市更新，崙子段2084，土地面積5,662平方公尺，約大概1,712.7坪，他的是編定分區為第一種住宅區，實際上就可以蓋房子，但是因為上面有太多的被佔用，所以我們縣府曾拿出來標售，而且標售的底價就有6億2,282萬，等於說一坪就36萬多，但是就是因為佔用的問題，沒人敢標，所以現在我們辦理都市更新，我想要問，如果辦理都市更新，未來配回來，到底是要像剛才38權利金？78房地？還是全部分權利金？你會不會配回來比標售的底價6億2,282萬還要多？既然花600萬做這個東西，如果連比標售的底價還低的話，我不知道這個做都市更新幹嘛？所以這個部分也請你說明，你花這錢，再來你說明112年財政處編列預算，財產處分收入要3億，我問你現在目前進度多少？執行率多少？你今年這3億能達成嗎？你去年達成率百分之好幾百，是因為就是這個案子收回13.34億，其他根本沒有處分，所以今年能達成目標嗎？這兩個問題，請你回答。

財政處梁處長淑惠：

好，有關 2084 地號的部分，目前還在規劃中，還沒有委託給廠商發包實施，所以也還沒有簽約…

徐議員瑜新：

你不是決標了嗎？

財政處梁處長淑惠：

那個是顧問公司，因為顧問公司還在規劃中，是不是把鄰近國產署的土地，或者是新竹市的土地的土地納進來都更範圍內，還在評估，所以目前還沒有，只是規劃中而已，還沒有到達發包，請廠商來實施，目前的進度是這樣。

徐議員瑜新：

辦理都更會比我們標售的底價高嗎？未來的獲利，請問你花這 600 萬有意義嗎？新竹市其他那麼多都更案，每一個都是 30 幾億，甚至有上百億的，這是未來我們的一個財源，進度也是落後嚴重，財政處長，縣府已經沒有區段徵收土地可以賣，真的這些案子，剛才那個復中段 13.34 億，你再算清楚，合約再看清楚，再給本席答覆，連 13.34 億都還搞不清楚怎麼來的？到底是乘以幾%，跟合約書有沒有相同？你都答覆不出來，我想你書

面報告出來，好不好？

蔡議員 蔣鎰：

謝謝主席，我想很多事情不是以充實縣庫為理由，然後就去進行縣有土地的處分跟拍賣，我想要了解的是，處理的這幾筆土地裡面是不是有屬於被評定為歷史建築的老舊土地？或者是已經有在送這個歷史建物評定的房舍嗎？因為我看這幾筆土地裡面，有一些警察的老舊宿舍，基本上，之前新竹市政府有在進行一些老舊宿舍、鐵路局宿舍一個整體文化變更的案子，你在處理縣有財產的這個過程當中，是不是有可能會把一些比較具有紀念價值的這些老舊建築拆除掉，這是我的第一個問題，因為過去在民國 73 年的時候，我們就是以拍賣縣有土地為由，把我們的新竹州圖書館給拍賣給新光集團，那時候新光集團花了 66,780,000 得標，可是最後，新竹縣政府卻要花 144,480,000 賠新光集團，因為新光集團沒有辦法進行新竹州圖書館的開發，就是因為被評定為具有紀念價值的歷史建築，而在這個過程當中，我們卻流落了許多日治時期珍貴的藏書，我不希望再犯同樣的錯誤，這是文化資產史上最蒙羞的事情，我們因為處理縣



有土地不當，然後導致於我們這麼重要的文化資產，現在還要付出代價賠償，如果有發生這種情事，基本上應該都要追溯這些當事人的行政責任跟疏失，不應該是由我們去支付這個費用買單，所以我想請財政處說明，你所處理的這些土地裡面，是不是有所謂的被評定為歷史建築，或者是正在送文化局做歷史建物，或被指定為歷史建物可能性的這些建築。

財政處梁處長淑惠：

謝謝議長，謝謝蔣鎡議員關心，有關是不是被劃為歷史古蹟，目前6個都更案是沒有，但是親仁段二小段59地號，就是福源花生醬那個部分，新竹市政府最近有請我們去看一下，請文化專家，學者去看一下是否要劃訂為歷史古蹟，經過我們同仁去了解，新竹市府說應該是沒有，目前6個都更案是這樣子，謝謝。

蔡議員蔣鎡：

所以你們在處理這些土地之前，竟然都沒有先進行古蹟盤查、盤點的工作，然後你們就竟然以充實縣庫為由進行相關的處分嗎？

財政處梁處長淑惠：

謝謝議長，謝謝蔡蕙鎣議員，有關這個部分，我們的確當初在劃定都市計畫為更新範圍內，是新竹市政府劃定，那是劃定以後，我們才參加都市更新範圍，就是參加都市更新，是這樣的情形，

蔡議員蕙鎣：

處長，這樣的說法值得商榷，我剛剛特別講新竹州圖書館的這個案子，他們當初也是拍賣給新光財團之後，最後新竹市政府覺得它有保存的價值，緊急指定為古蹟，才免於被拆除，我們居然還要以縣庫去賠償這個疏失，這個難道不需要去追究行政責任嗎？你現在說這個土地是新竹市政府去看是不是具有古蹟歷史的價值認定，如果今天一旦他認定是？這個土地的處分，你要怎麼去處理？是由縣庫賠償買單嗎？還是你要去負行政疏失的責任？

財政處梁處長淑惠：

謝謝議長、蔡蕙鎣議員，有關您提的這個問題非常的好，但是我們都市更新的核定在新竹市政府，如果是歷史建築的話，就不會同意我們都市更新的事業計畫的核定。

蔡議員蒞鎭：

如果之後指定是呢？就像新竹州圖書館這樣，然後最後是由新竹縣政府買單當冤大頭，用雙倍的價錢去把它處理掉，這不是文化資產上最蒙的事情嗎？我們不應該再發生類似的事情，有沒有辦法查清楚這個到底是不是歷史建築？可以給我一個答覆嗎？

財政處梁處長淑惠：

謝謝議長，謝謝蔡蒞鎭議員，歷史建築的認定真的是在新竹市政府，因為我們的土地是在新竹市政府，都市更新的主導、主管機關，也是在新竹市政府，所以不在我們這邊，如果發現有一些歷史建築的話，他就不會同意，我們都更。

蔡議員蒞鎭：

不好意思，我的意思是說，如果他現在還不是，但之後被指定為是，有沒有可能有這種狀況？或他可能有在送審的這個階段，我希望處長要去了解清楚，我是一個善意的提醒，因為新竹州圖書館就是一個血淋淋的例子，就是這麼丟臉，新竹縣發生的事情，我們花費雙倍錢，把我們拍賣出去的文化資產，還被新竹市政府指定

為文化資產，最後用雙倍的價錢去把它給買回來，還是由縣庫買單，結果這個是從充實縣庫還倒賠、丟臉，然後現在變成是新竹市政府在做文化宣傳，最好的一個地點，怎麼可以發生這樣的事情？我不希望這樣的事情在新竹縣再次發生，謝謝。

財政處梁處長淑惠：

謝謝您的提醒，我們會注意，謝謝。

林議員碩彥：

剛剛處長說，變賣土地充實國庫，變賣這個國有的財產，為什麼不用送議會質詢，我剛剛問了我們資深的鄭美琴議員，他說他也完全不知道這件事，我記得我在代表時，變賣公有的財產也都有送到代表會這邊來做審議，這個為什麼會有剛剛說到第 46 條第 4 項，我看一看，這個沒有說不用送縣議會審議，請處長這邊幫忙回答，謝謝。

財政處梁處長淑惠：

好，謝謝議長，謝謝林碩彥議員的指教，有關土地是不是送縣議會，都市更新不用送我們縣議會，如果賣我們縣有財產的話，我們當然也會送縣議會大會審議，你



講的國有地，我不曉得是哪一個國有土地，國有土地不在我們處理範圍，謝謝。

林議員碩彥：

對不起，我是說縣府土地，但是你配的這個比例，比如說你的佔比幾趴是屬於權利金？幾趴是屬於變換成建築物，或者是住宅，這個比例也都自由心證？還是說你跟對方談好就決定了？這個沒有一定的法條或法源的依據嗎？可以這樣隨便，今天高興幾趴就幾趴？明天 100%？後天 30%？總覺得怪怪的，能不能有一個法條依據可以去落實執行，謝謝。

財政處梁處長淑惠：

謝謝議長，謝謝林碩彥議員的指教，共同負擔比的比例底價，我們縣政府是委託顧問公司，依據個案的條件模擬建築量體跟委託估價師在查估更新後的總價值大概是多少？並依據新竹市政府訂定的新竹市都市更新事業及權利變換計畫，提列共同負擔費用項目及金額審議原則計算共同負擔費用，訂定共同負擔比例的底價，我們在評選公辦都市更新案的時候，由本府評選出實施者的話，我們是按照這個底價，由市場機制來競標，比如說

我是 60% 的話，我們訂底價是 60%，假設低於 60% 的話，那可能看互相的競爭者，是不是大家都以那個的數字最低為主，如果將來都市更新核定之後，比如說市政府可能核定 62%，我們當初訂的底價，標的底價 60% 的話，那還是要以 60% 為主，就是說我們可以分回來的比例會比較高，如果我們是 60%，假設是說新竹市政府核定的都市計畫及權利變換計畫核定比例是 58%，那我們當然就是以 58% 為計算的基準，謝謝。

鄭議員美琴：

謝謝主席，一般來講，這個土地活化，參加土地變更現在我是覺得常常有的事情，尤其我們現在民間也很多私自都市更新，我相信說我們都有寫一個契約，平常我們要有契約，或許說我們現在最多的以前，在我們這個新竹縣、我們新竹縣的二期、三期及高鐵都有重劃過的一些項目裡面，我看那個乘數上沒有這麼低過，剛才我們徐議員講的，一下 38%，一下 30 幾，我是覺得這在一般來講，應該都有契約，是否是可以提供契約給我們縣議會大家所有的同事能夠了解，還有就是說我們現在新竹市的那個關埔，尤其關埔現在也是在都市更新重

劃，那他的趴數也是 43、45，我想說這個大家都有目共睹，而且這個大家都知道，所以是不是你可以給我們一些資料，讓我們實際上的瞭解，我們相信這個對我們所有的議員來支持這個案子，讓大家非常的明瞭，說明一下，謝謝

財政處梁處長淑惠：

謝謝議長，謝謝美琴議員，關於你講的是共同負擔，比，那關埔的部分，當然不是我新竹縣政府，可能是新竹市政府的土地，那不是我新竹縣的。

鄭議員美琴：

我知道，那個是新竹市的，但是你現在所有的土地在新竹市，要比照隔壁鄰居而已，而且現在一般來講，你應該也有契約吧？契約裡面當時有些的費用，依你們評估來講的話，應該是大家都有一個契約，所以你提供契約，位大家更了解，你剛剛回答我們徐議員的，那個趴數變來變去，總數的加、減起來都不是那個數字嗎？

財政處梁處長淑惠：

好，謝謝鄭議員的關心，有關契約是否能夠提供，我們研究以後，再跟各位議員先生、女士報告。

主席(張議長鎮榮)：

有關縣有非公用房地清理處分以充裕縣庫專案報告，請財政處積極管理，加強清理處分計畫，有效排除地上物占用情形，開發大面積土地，提高現有土地利用價值，持續推動都市更新政策，提高處分收入，以充裕縣庫。