



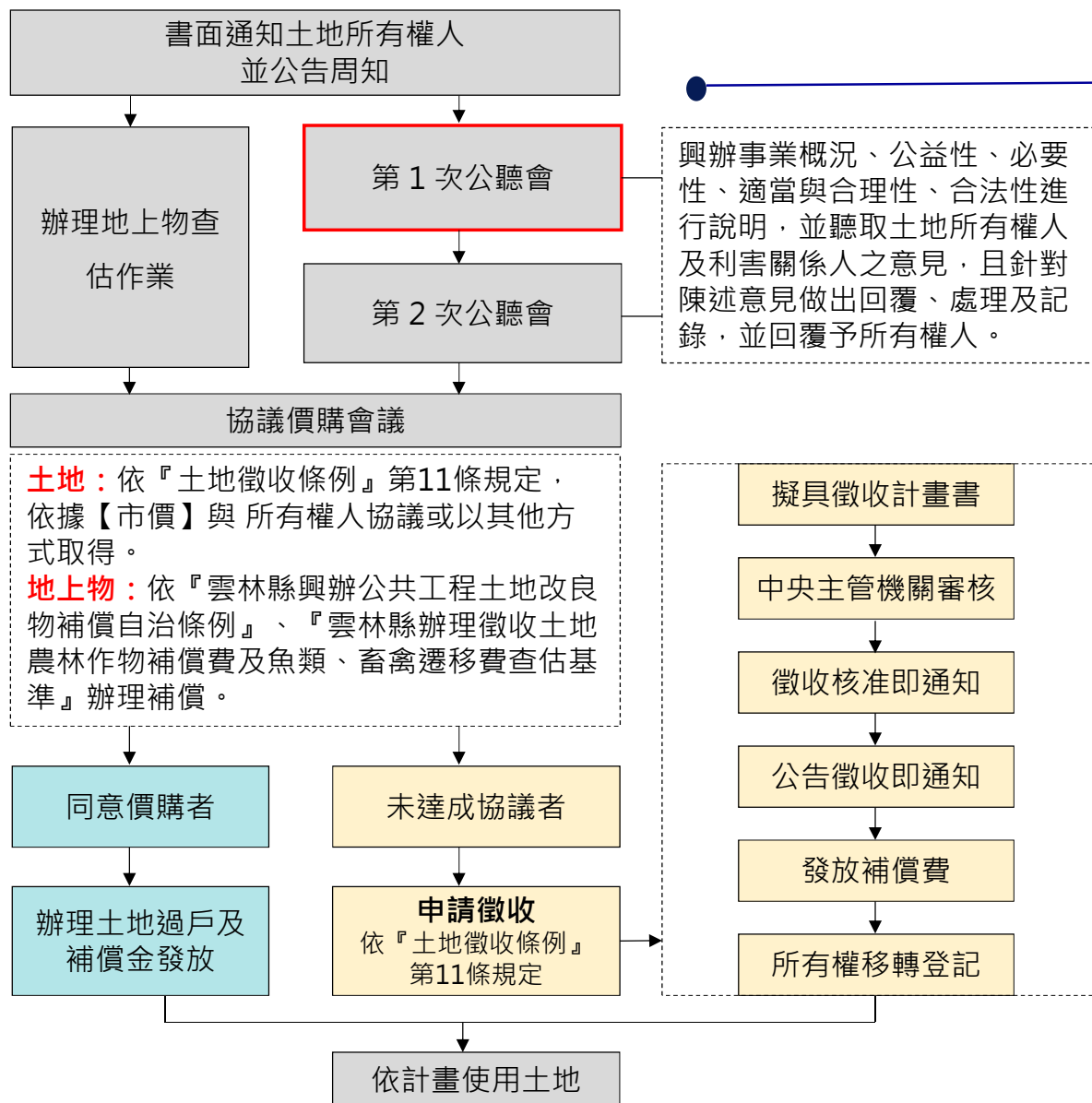
# 國道3號古坑交流道平面側車道工程

第一場公聽會

111.11.11

客觀不動產  
估價師聯合事務所

# 土地徵收流程



## 法令依據：

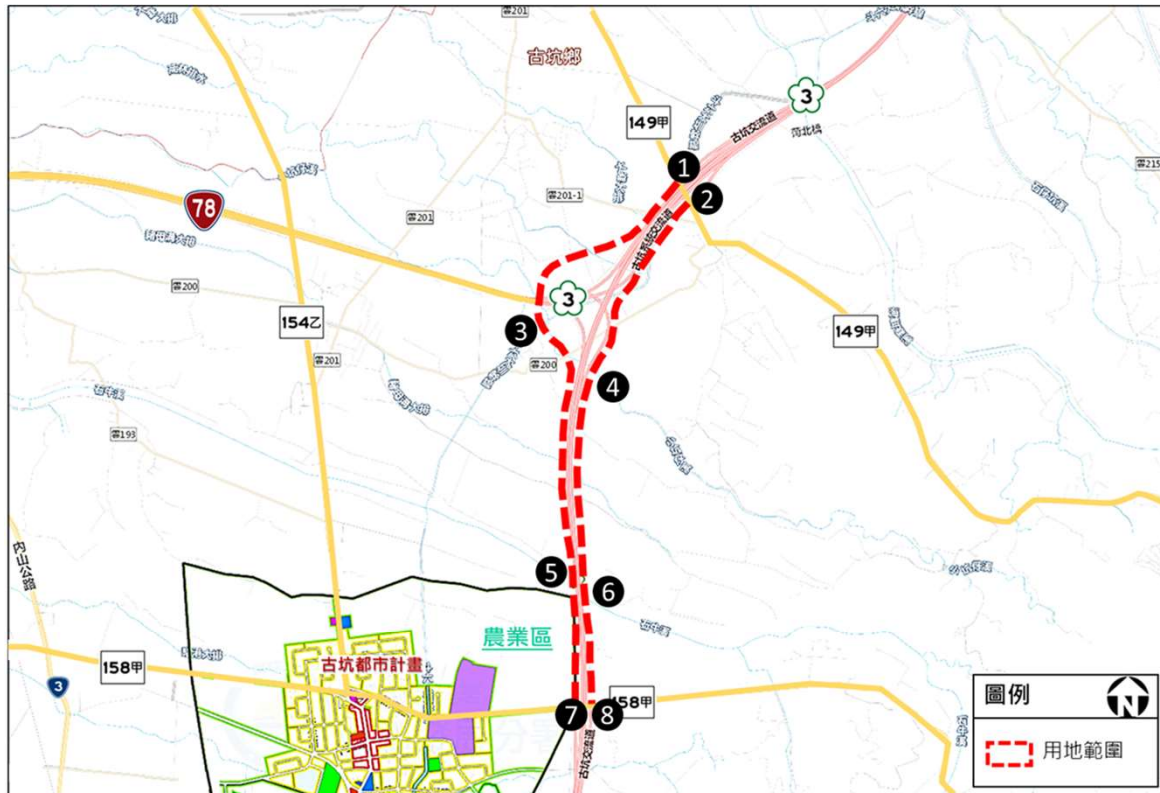
- 土地徵收條例第3條第1項第2款：  
交通事業。
- 土地徵收條例第10條第2項：需用  
土地人於事業計畫報請目的事業  
主管機關許可前，應舉行公聽會。



# 計畫內容及現況土地使用情形

本計畫位於雲林縣古坑鄉，因古坑交流道建置時為避開台78線快速道路古坑系統，拆成南、北各半套，致南、北匝道間並無相通車道，於通車後造成地方交通混亂及用路人使用不便。本計畫為道路新闢，工程完工後，將直接串聯南、北側古坑交流道，提供直捷的道路，避免用路人混淆，並減少繞行時間。

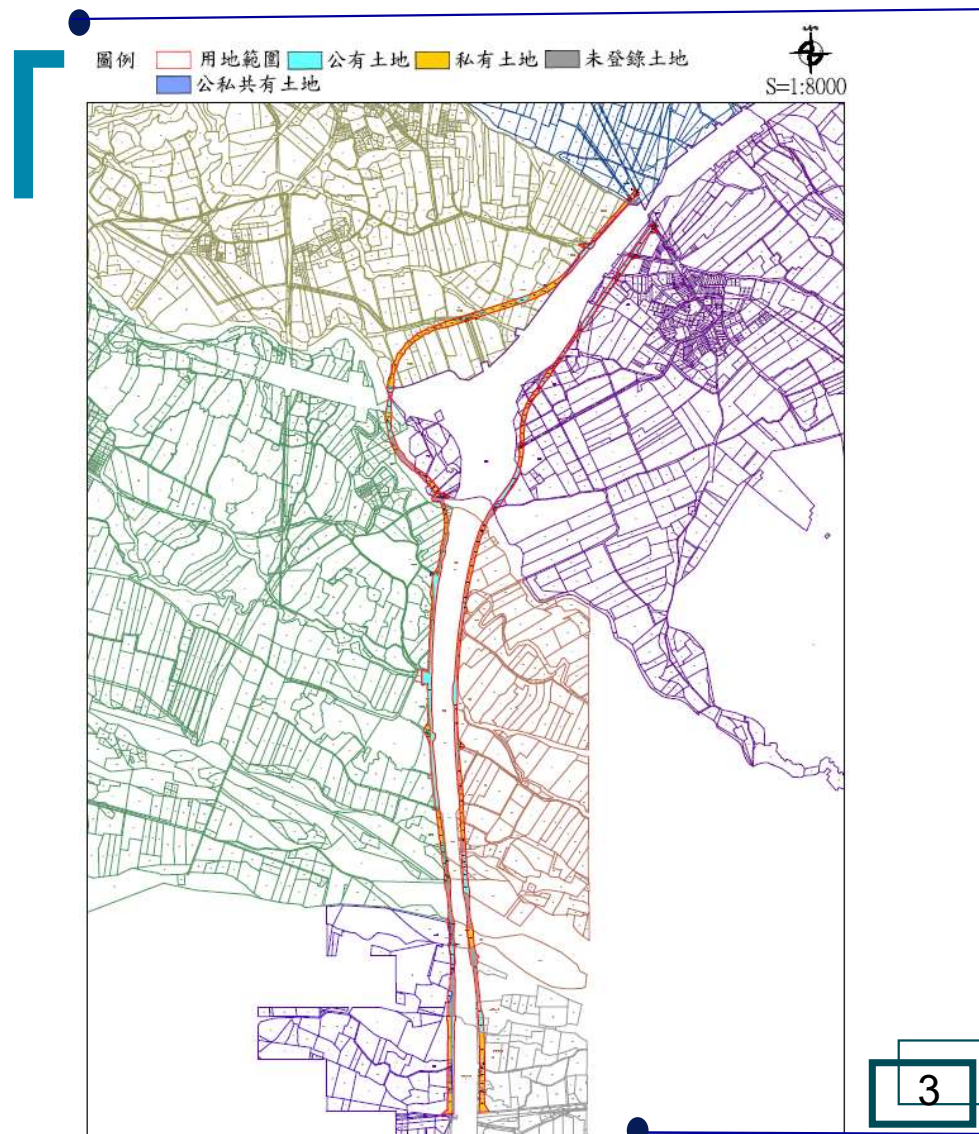
- 所在鄉鎮：古坑鄉
- 用地面積：6.643563公頃(含未登錄地)  
(本計畫路線局部位於古坑都市計畫農業區內，需進行都市計畫變更)
- 路寬：7.5公尺
- 長度：全長約5,859公尺
- 四至界線：  
北：國3古坑南下出口匝道與縣道149甲交匯處  
南：國3古坑南下入口匝道與縣道158甲交匯處  
東：農作、雜項建築改良物  
西：農作、雜項建築改良物



# 工程範圍土地資訊

土地權屬	筆數	面積(公頃)	百分比
公有土地	91	3.179043	47.85%
私有土地	140	3.394566	51.10%
公私共有土地	1	0.002454	0.04%
未登錄地	6	0.067500	1.02%
總計	238	6.643563	100.00%

使用分區	編定情形	筆數	面積(公頃)	百分比
一般 農業區	水利用地	28	0.513063	7.72%
	農牧用地	135	3.076787	46.31%
	交通用地	28	1.963463	29.55%
	殯葬用地	1	0.057429	0.86%
	特定目的事業用地	1	0.096008	1.45%
河川區	水利用地	1	0.007969	0.12%
	農牧用地	2	0.117685	1.77%
	交通用地	1	0.012100	0.18%
鄉村區	水利用地	2	0.007545	0.12%
	交通用地	1	0.060793	0.92%
(非都)	(空白)	20	0.174221	2.62%
(都內)	(空白)	12	0.489000	7.36%
未登錄地		6	0.067500	1.02%
總計		238	6.643563	100.00%





## ● 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由

本計畫位於雲林縣古坑鄉，透過增設東、西2側車道，直接串聯南、北側古坑交流道，使整體路線更直捷。工程完成後，將增加區域交通之可行性，提升整體路網運輸效率，並改善計畫路線所經之主要鄉鎮之聯外交通，爰於計畫範圍內勘選較符公益性，且具經濟可行性之路線，其路線勘選已對土地所有權人損害最低，經評估本道路工程擬興關路線已為最佳路線，無其他可替代地區或路線。

## ● 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫路線之勘選已儘可能利用國道3號沿線之公有土地，減少私有土地面積且儘量避免建物拆遷，工程完工後能提升道路服務水準，減少用路人繞行時間，及對路線不熟而產生混淆，並保障用路人行車安全。用地範圍已優先使用公有土地，其路線勘選已對土地所有權人損害降至最低，本道路工程預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍。

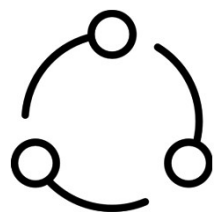
## ● 用地勘選有無其他可替代地區及理由

本案勘選用地已避免建築密集地、文化保存區位、環境敏感區位土地，亦非屬現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，故無其他可替代地區。

## ● 是否有其他取得方式

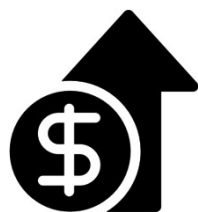
本案工程係屬公共性質之交通建設工程，為永久性建設，應以取得所有權為要，不宜以租用或設定地上權等方式取得土地，經評估無其他取得方式。

# 公益性及必要性評估因素



## 社會因素

- 徵收所影響人口之多寡、年齡結構
- 徵收計畫對周圍社會現況影響程度
- 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度
- 徵收計畫對健康風險之影響程度



## 經濟因素

- 稅收
- 糧食安全
- 增減就業或轉業人口
- 政府公共設施與財務支出及負擔情形
- 農林漁牧產業鏈
- 土地利用完整性



## 文化及生態因素

- 城鄉自然風貌
- 文化古蹟
- 生活條件或模式發生改變
- 對該地區生態環境之影響
- 對該地區周邊居民或社會整體之影響



## 永續發展因素

- 國家永續發展政策
- 永續指標
- 國土計畫

# 公益性及必要性評估因素-社會因素

## ● 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本計畫道路工程申請徵收之路段位於雲林縣古坑鄉荷苞村、高林村、水碓村及朝陽村，截至111年9月古坑鄉計有30,164人，荷苞村計有1,565人、高林村計有1,251人、水碓村計有1,326人、朝陽村計有2,339人。工程完工可提供民眾一條安全便利的道路，間接影響或**工程受益對象為往來當地居民及古坑交流道之用路人**。

## ● 徵收計畫對周圍社會現況影響程度

本工程完工後，可提供國道3號古坑交流道直接進出國道，改善用路人往來交通問題，加速地區開發及周邊土地利用，有助於地方整體發展，故對於周圍社會現況有正面影響。

## ● 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度

本案工程在國道3號古坑交流道東西兩側設置2側車道，串聯銜接古坑交流道南、北向匝道，**有助對外交通串聯之機動性、可及性，增加用路人安全性、便捷之公路運輸服務**，對周圍居民、通勤人口及弱勢族群之生活型態可獲得改善，故具有正面影響。

## ● 徵收計畫對健康風險之影響程度

本計畫徵收土地之性質屬**土地徵收條例第3條第2款規定之交通事業**。工程建置完成後，將能改善當地交通瓶頸、減少車輛停滯時間、行車時間、降低二氧化碳排放、提高該區域生活健康品質，發揮本計畫對健康之正面影響。

# 公益性及必要性評估因素-經濟因素

## ● 徵收計畫對稅收影響

本工程完工後，藉由交流道建置完善運輸路網，提升地區交通便利性與運作效率，增加地方工作與休閒旅次，促進整體地方發展，對於地方財政與稅收有正面效益。

## ● 徵收計畫對糧食安全影響

本計畫係屬交通事業計畫，需地類型為線狀土地型態，**非大面積面狀取得**，工程所影響之農業使用土地與周邊整體相比屬小部分，且用地範圍內之農牧用地以種植果樹居多，並非糧食主要供應來源，因此取得用地並不造成糧食安全問題。

## ● 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本計畫路線勘選已儘量避免拆遷民宅，於當地人口就業影響輕微，且計畫所帶來運輸上之便利，對於增加就業或轉業人口具正向影響。

## ● 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形

本案工程經費由**國道公路建設管理基金支應**，故徵收補償費來源無虞，未造成財政排擠效果。

## ● 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本計畫工程範圍內之農牧用地以種植果樹居多，並非糧食主要供應來源，取得用地無產業鏈問題，因此對於農林漁牧產業鏈影響輕微。

## ● 徵收計畫對土地利用完整性影響

本案用地範圍已儘量避開聚落及減少拆遷，將徵收面積達最小幅。其用地範圍內土地屬狹長型開發，完工後亦維持道路兩側連通，另因徵收產生之畸零土地，將依法辦理一併徵收，以期減輕對土地利用完整性之影響。



# 公益性及必要性評估因素-文化及生態因素

## ● 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫工程首重提高用路人舒適度與行車安全，並儘量避開聚落，減少用地徵收，減少房屋拆遷致民眾陳抗，故工程設計儘量接近國 3 主線坡趾處，並以不削坡、不開挖及不設地錨為原則，降低對邊坡之影響，以儘量避免影響原有城鄉自然風貌。

## ● 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

根據文獻記載及田野調查，本範圍並無文化古蹟範圍或資產，日後施工倘發現地下相關文化資產將由施工單位依文化資產等相關規定辦理。

## ● 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本計畫係交流道側車道新建工程，純屬交通事業之興闢，改變之影響將使當地交通更為便利，對其原本之生活條件或模式有正向助益。

## ● 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本計畫現況主要為現有道路、灌溉排水設施、農林作物及部分建築改良物，且工程內容單純，沿線並未有公告生態保護區，對生態環境不致造成太大影響，且工程將依據工程施工計畫進行施工，以降低對自然環境之影響。

## ● 徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響

本道路工程之施作，可解決國道3號古坑交流道進出匝道錯亂等交通問題，並改善道路品質、加強區域整體路網系統，建構完善國道 3 號古坑交流道之服務功能，對於周邊居民進出國道以及社會整體有正面助益。

# 公益性及必要性評估因素-永續發展因素

## ● 國家永續發展政策

依據98年行政院修正「永續發展行動計畫」，推動與落實永續公共工程係我國重要的永續政策，本工程完工後，預期可解決國道3號古坑交流道進出匝道錯亂等交通問題，建構完善國道 3 號古坑交流道之服務功能，本質上符合永續工程的精神。

## ● 永續指標

本案工程完工後，有效降低行車成本，節省能源耗損，並創造以人為本的運輸系統，及重視行的安全，本工程之規劃建設，符合永續指標生活面向中交通議題之指標。

## ● 國土計畫

勘選土地係配合國土計畫，依道路工程劃定之範圍，並期以最少的土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及道路服務效能，區域內無國土復育方案禁止開發土地，落實國土保育及保安，避免造成環境破壞。勘選範圍內無優良農田，不影響農業經營管理。道路規劃景觀植栽規劃及設置，並配合四邊土地利用管制，及相關設施檢討規劃，促進地區土地發展及合理利用，確保國土永續發展。

## ● 興辦事業計畫之**公益性**

- 本案工程係為改善國道3號古坑交流道之用路人交通混亂等問題，完善國道 3 號古坑交流道之服務功能。
- 完工後，可有效縮短用路人進出國道之旅行時間與距離，以利後續古坑鄉整體發展需求。
- 新增側車道設定連結縣道149甲線及縣道158甲線，配合整體國道系統之發展及考量與地區、快速道路台78線之銜接方式，可改善國道 3 號古坑交流道目前沿線所經之主要鄉鎮之聯外交通現況，構成完整之交通路網。於居民生活、人口增加、產業發展、交通運輸改善方面均有助益，符合事業計畫之公益性。

**綜上，事業計畫對於居民生活、人口增加、產業發展、交通運輸改善方面均有助益，符合事業計畫之公益性。**

## ● 興辦事業計畫之**必要性**

- 因古坑交流道建置時為避開古坑系統，拆成南、北各半套，而該交流道為一分離鑽石型交流道，直線距離達 2.7 公里，如地方居民或外地用路人欲往來兩處交流道，須透過縣道、鄉道方可往來，徒增通行時間與距離（將近 5~6 公里）。
- 不熟悉當地道路之外地用路人發生迷路或一下交流道即問路之情形更是時有所聞，造成往來交流道交通混亂。

**本路段完工後，健全國道 3 號古坑交流道之服務功能，改善並增加區域交通之可行性及安全性，提升整體路網運輸效率及品質，促進地區產業及觀光發展，並避免國道 3 號古坑交流道匝道進出服務，造成用路人使用不便及交通錯亂，降低用路人之行車成本，爰此進行本工程確有其必要性。**



## ● 興辦事業計畫之適當與合理性

- 工程核心目標為透過側車道興闢，達到串聯南、北古坑交流道，改善用路人往來交通問題。
- 勘選時考量避開聚落、減少拆遷，並儘量使用公有土地，勘選區位尚屬適當。
- 道路工程係為符合永續利用之目的，及保障公共利益，故不宜以租用或設定地上權等方式取得土地，應取得開闢道路範圍之土地所有權。

徵收範圍均係道路工程必需使用之土地，並已考量土地現況、權衡計畫對於居民生活之影響及道路改善之需求，由於道路工程施作將有助於提升社會及居民生活，符合適當與合理性。

## ● 興辦事業計畫之合法性

- 本道路工程係依據「土地徵收條例」第3條第2款及「公路法」第9條等規定辦理用地取得。
- 依據土地徵收條例第10條及『申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點』規定辦理此次工程公聽會，並依規定辦理後續用地取得事宜。

**綜上，本工程施作完成後，提供民眾完善交通路網及安全、便捷之運輸服務，有利於提升道路服務品質，並加速區域產業發展，促進土地完整利用，符合公益性、必要性、適當與合理性、合法性，經評估應屬適當。**

# 土地所有權人權益保障

## ● 土地地價補償部分(協議價購)

- 市場正常交易價格依據內政部101年02月02日台內地字第1010085864號函略以：**協議價購應依市價與所有權人協議**，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。

## ● 土地地價補償部分(徵收)

- 依據101年01月04日總統華總一義字第10000300191號土地徵收條例第30條規定：**被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價**。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

## ● 建築改良物拆遷補償部分

- 依據土地徵收條例第31條、第34條規定及雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例辦理補償。

## ● 農作改良物、畜牧遷移補償部分

- 依據土地徵收條例第31條、第34條規定及雲林縣辦理土地徵收農林作物補償費及魚類、畜禽遷移查估基準辦理補償。

## ● 營業損失補償部分

- 依據土地徵收條例第33條規定土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理補償。

# 簡報結束 感謝聆聽

---





# 徵收或協議之土地或建築改良物，如有殘餘部分

## 一併徵收：

依土地徵收條例第8項規定辦理：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

- 徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
- 協議價購建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

## 一併協議價購：

申請人應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起一年內，以書面向需地機關申請，逾期不予受理。(依內政部函釋亦得適用)

## 如何維持農保：

依農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點第4點規定：「本要點之續保期間如下：(一)農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿3年止。(二)屬行政院核定為重大公共建設之區段徵收，且被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。(三)與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。」如符合上開要點(一)、(三)者得續保3年。

3年後如欲保有農保資格則須於本縣行政區內以租用或購買農地達符合投保資格面積後，檢具徵收通知函、徵收土地清冊、新購買之土地清冊等文件向當地農會申請。

## 農地租用 / 購買資訊：

農地銀行

The screenshot shows the '農地銀行網站' (Agricultural Land Bank Website) interface. It features a navigation menu with options like '承租農地' (Rent Agricultural Land), '購買農地' (Purchase Agricultural Land), '我要出租、出售' (I want to rent/sell), and '我要成為大佃農' (I want to become a large tenant farmer). A search bar is located at the top right. Below the navigation, there are sections for '網站公開資訊' (Website Public Information) and '查詢農會' (Search Agricultural Association). The main content area displays search filters for '請選擇縣市' (Please select city/county), '請選擇鄉鎮' (Please select township), '請選擇地段' (Please select plot), '每年租金(元)' (Annual rent in dollars), '租期(年)' (Lease term in years), '使用目的' (Use purpose), and '請選擇地籍' (Please select land status). Below the filters, there are two sections: '出租新選農地' (Newly selected land for rent) and '出售新選農地' (Newly selected land for sale). Each section lists several land parcels with their respective details, including case numbers, locations, areas, and rental/purchase prices.

# 陳述意見回應

○