

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國114年5月29日

發文字號：府授生墓字第11401519121號

附件：如主旨



主旨：檢送本府114年5月14日召開「臺中市第一花園公墓用地取得作業」第二次公聽會會議紀錄及公告一份，公告周知。

依據：土地徵收條例第10條第2項。

公告事項：

一、本案公聽會紀錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及記錄人之姓名」、「出席單位及人員之姓名」、「出席之土地所有權人及利害關係人之姓名」、「興辦事業概況」、「事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性（含依社會、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）」、「土地所有權人及利害關係人之意見（包括言詞及書面意見），及對其意見之回應處理情形」。

二、本公告及會議紀錄另張貼本府及本府民政局網站。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

「臺中市第一花園公墓用地取得作業」

第二次公聽會 會議紀錄

壹、事由：說明「臺中市第一花園公墓用地取得作業」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意見。

貳、時間：114 年 5 月 14 日（星期三） 下午 2 時

參、地點：第一花園公墓-中台福座（臺中市南屯區文山南巷 901 號）

肆、主持人：臺中市政府生命禮儀管理處 王課長澤庠 紀錄：張楊紹

伍、出席單位及人員：

一、臺中市生命禮儀管理處：袁阡容

二、臺中市政府地政局：馬嘉琳

三、亞興測量有限公司：蔡益昌、林旂卉、陳乃瑄

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：張○奇(張○文律師、蔡○緝代理)、張○杰(張○文律師、蔡○緝代理)、張○甫(張○文律師、蔡○緝代理)、張○陵(張○安代理)、張○誠(張○文律師、蔡○緝代理)、張○中(張○安代理)、張○穎(張○安代理)、陳○源、豐泰投資股份有限公司(張○文律師、蔡○緝代理)

柒、興辦事業概況：

一、計畫緣起：

「臺中第一花園公墓」係民國 65 年私人申請設立百齡管理會後陸續興建之公墓尚未依法辦理公告及啟用程序，而興建之二棟納骨塔雖領有建築執照、使用執照，但僅依法核准啟用部分納骨位，又因部分殯葬設施及經營管理違反殯葬管理條例規定之情事，臺中市政府遂於民國 99 年撤銷原管理單位管理會之法人設立許可，並於民國 103 年進行接管，辦理相關合法作業程序。

經查臺中市第一花園公墓位於臺中市都市計畫主要計畫範圍，係於民國 71 年 2 月 22 日發布實施為公墓用地，迄今已使用 40 年，經歷次都市計畫變更、相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，確認

百齡管理會管理時期侵占南屯區台安段 106-2、106-3 及 106-4 等 3 筆使用分區為農業區之私人土地，作為部分墓區、部分納骨塔等使用。為將南屯區第一花園公墓現況設施涉占用私人土地之舊有殯葬設施合法化，於 113 年 9 月 23 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案」為公墓用地，但仍為私人所有，為保障民眾財產權益，爰須辦理用地取得作業。

一、計畫目的

「臺中第一花園公墓」在應對都市發展與人口增減所帶來的殯葬需求。自市政府接管後為讓公墓改善及增加殯葬設施運作合規合法，對其進行逐步合法化進程。在 105 至 108 年間，公墓依照規劃逐步核准了第一期與第二期的興辦事業計畫、水土保持計畫以及環境影響差異分析報告。這些舉措標誌著公墓合法化過程的穩步推進，該公墓採用花園式設計，注重環境的綠化與整體景觀規劃，致力於打造一個既具有紀念意義，又能提供寧靜、安詳氛圍的場所，為公墓用地內之墓區、納骨塔及相關設施使用，及保護私有地地主權益，並確保公墓能夠合法合規使用，範圍內用地取得程序實屬必要，不僅有助於解決土地所有權問題，也進一步促進了公墓持續供公眾使用。

二、計畫概述內容：

（一）計畫內容

本案「臺中第一花園公墓」位於南屯區春社里，鄰近精密機械科技創新園區，主要聯外道路為向上路五段，周邊交通便捷，靠近國道一號南屯交流道。

本案所涉及用地取得範圍包括臺中市南屯區台安段 106-2、106-3、106-4 地號等 3 筆土地，土地總面積合計達 1,475.62 平方公尺，為保護私有地地主權益，並確保公墓能夠合法使用，用地取得程序實屬必要，不僅有助於解決土地所有權問題，也進一步促進了公墓合規管理使用。

（二）用地範圍

「臺中第一花園公墓」土地坐落於臺中市南屯區台安段，東鄰精密機械科學園區（一期），西與大肚山相鄰，北鄰向上路五段，佔地面積約為 20.3 公頃。範圍包括臺中市南屯區台安段 106-

2、



106-3、106-4 地號等 3 筆土地，土地總面積合計達 1,475.62 平方公尺。

(三) 用地範圍內土地筆數及面積各占用面積百分比：

本案用地範圍內土地筆數、面積及其占用地面積之百分比，詳如下表所示：

臺中第一花園公墓用地取得範圍示意圖

權屬	土地筆數	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
私有	3	0.147562	100.00%	
合計	3	0.147562	100.00%	

*備註：本表面積僅供參考，實際使用土地面積及筆數仍以地籍分割成果為準。

(四) 用地範圍內私有土地改良物概況：

本案用地取得土地現況係部分墓區、部分納骨塔。

捌、興辦事業計畫之公益性評估：

(一) 社會因素評估：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

臺中市南屯區春社里，依南屯區戶政事務所 114 年 2 月統計資料顯示，總戶數為 3,580 戶，人口數合計為 7,639 人。本案擬取得私有土地為 3 筆，預計影響私有土地所有權人為 15 人，另查本案用地範圍內尚無居民設籍及實際居住，不致對當地人口年齡結構造成影響。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案用地範圍內土地取得後可保障私有土地地主權益，促進第一花園公墓合法持續管理使用，亦可增加適足的空間設置各項設施。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

將函詢社會局範圍內有無中低收入戶，若經查有弱勢族群之情事，將移請相關單位進行協助。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本案用地取得土地現況已做部分墓區、部分納骨塔使用，亦未對用地範圍土地工程施作，故本案計畫對民眾的健康風險不產生影響。

(二) 經濟因素評估：

1. 徵收計畫對稅收影響：

本案透過用地取得讓公墓合法順利啟用運作，使公墓管理財務均衡，減少稅務支出，間接增加稅收，對稅收有正面影響。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本工程範圍內無農作改良物，亦非主要糧食供應地區，對糧食安全並無影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

經現勘，本案工程範圍內無營運中公司行號，故不影響公司停、歇業，不會發生就業人口減少或轉業情形。

4. 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：

所需用地取得土地經費本府已編列預算辦理，足敷本案使用，預算編列未造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案範圍內土地未做農林漁牧使用，且本區非農林漁牧生產地區，故對農林漁牧產業鏈不生影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案範圍取得之用地以都市計畫範圍「臺中第一花園公墓」整體規劃所必要，已儘可能縮減需用範圍，減輕對周邊土地利用完整性之影響。取得範圍用地對四鄰區域土地利用更具完整性，更有助公墓供市民使用效益。

(三) 文化及生態因素評估：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本案範圍內土地已作部分墓區、部分納骨塔等使用，其地形平緩無特殊自然景觀，現況地形地貌，已與當地環境相互融合，不致影響整體自然風貌。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本工程用地範圍內並無公告之文化古蹟、文化景觀及歷史建築。倘爾後計畫執行時如發現疑似遺址或具古物價值相關情形，將函報相關單位妥適處理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案為使都市計畫公墓範圍合法管理使用，並保障私有地地主權益，確保公墓能合規運行與殯葬設施興建及改善，也進一步促進公墓更加完善，公墓合規管理使用後可提供市民喪葬需求，並可提升鄰近地區生活環境。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本案用地範圍內現況無稀有物種生態，且範圍內相關動植物生態並無需特別加以保護與迴避之物種，致對生態環境並無影響。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫完成後，不僅原本公墓環境得以美化改善，殯葬設施增加，使服務效率提升，改善社會整體對殯葬服務的刻板印象，提升殯葬

服務形象，對於周邊居民及社會整體有正面影響。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：

公共建設為都市重要指標，透過市地循環利用的永續建設，依法活化公墓用地，在兼顧市民生活環境品質的前提下，提供更優質便利的殯葬服務。對國家政策「永續的社會」及「執行的機制」之有實質助益。

2. 永續指標：

本案考量環境安全與合法永續使用，依現況地形、地勢及已建築完成之納骨塔建主體合規使用與管理，以達公墓用地永續使用目的。

3. 國土計畫：

本案係屬都市計畫之公墓用地，屬國土計畫之一環，且為公共設施用地之開闢使用，提供市民安葬祭拜場域，將有效促進計畫土地使用效益，以期符合國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

本案都市計畫公墓範圍涵蓋私有土地情形，為保障民眾財產權益，並經法律程序辦理都市計畫變更調整範圍，爰依計畫範圍辦理用地取得作業，將在取得本案範圍土地後結合現況景觀綠化、生態永續維護等多元殯葬設施功能，提供民眾便捷喪葬服務，且地理位置同時也具有便利的交通優勢，對於需要前來祭拜的市民來說，無論是自駕或公共交通都能輕鬆便捷抵達，提供市民合法合規安葬祭祖墓區。

玖、興辦事業計畫之必要性評估：

一、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本案計畫用地主要在於保障墓區範圍內私有土地地主的財產權益，同時確定墓區、納骨塔能依法合規啟用。藉此提供市民一個合法且符合規範的安葬祭拜場所，並根據變更計畫範圍來進行相關用地的取得，故必須取得使用本案私有土地有其必要性。

二、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案依照都市計畫公墓用地範圍進行用地取得，並充分考量了公墓整體的合法使用及後續管理需求。在此基礎上，所需取得的土地範圍已經縮減至最小限度，但仍無法避免使用私有土地。另考量未來營運管理、維護安全等功能需求，採最精簡之方式辦理規劃配置及使用土地已達必要最小限度。

三、用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本案公墓範圍內部分土地為私有土地，為了保障民眾的財產權益，並確保墳墓設施依計畫完整使用，故依計畫範圍辦理用地取得。取得用地後不僅能夠使墳墓設施合規使用與安葬祭拜需求，同時也能遵循相關法規管理使用，達成公墓長期使用目的，故無其他可替代地區。

四、是否有其他取得土地方式：

本案用地範圍之墓區、納骨塔，為永久性建設，已屬第一花園公墓使用所必要範圍。本案已研議其他各種取得方式辦理，如租用、設定地上權、捐贈或無償同意使用、公私有土地交換（以地易地）及容積移轉等方式，經研判為較不可行，理由如下：

- （一）租用：本用地範圍係為公墓用地，為永久性建設，不適以租用方式取得。
- （二）設定地上權：基於永久做墓區、納骨塔使用，為永久性建設，不宜以設定地上權方式取得。
- （三）捐贈或無償同意使用：私人捐贈雖係土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈或無償同意使用土地之意願。若未來有土地所有權人主動提出，本府將配合完成相關手續。
- （四）公私有土地交換（以地易地）：依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第7條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年6月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間申請交換資格審查後投標及得標結果進行計算交換，惟因可供交換土地區位不盡所有權人

合意及投標得標與否等不確定因素，致較不易採行以地易地方式辦理。

(五) 容積移轉：需視申請人主動申請，並非本府主動辦理。

綜合以上評估，除協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。

五、其他評估必要性理由：

由於公墓範圍土地部分為私人所有，為了保障民眾的財產權益，經過都市計畫變更調整墳墓用地範圍後，依規辦理用地取得。此舉不僅符合土地使用的合法性需求，亦具有公益性必要，並能確保墓區的正常運作及市民的安葬需求，具有不可或缺的必要性。

拾、事業計畫之適當性與合理性評估：

本案用地依據內政部於 113 年 9 月 5 日核准的「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案」，已將部分農業區變更為公墓用地。該變更計畫在執行過程中，充分遵循影響公私權益最小的原則，以確保計畫的適當與合理性。

拾壹、事業計畫之合法性評估：

一、內政部於 113 年 9 月 5 日核准「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案」。

二、依據土地徵收條例第 10 條第 2 項規定辦理此次用地取得公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 10 款及殯葬管理條例第 11 條規定辦理後續用地取得事宜。

拾貳、第一次公聽會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：

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
臺中市南屯區台安段	【異議事項】 1. 依土地徵收條例第 3 條第 1 項第 1 款至第 8 款規定國家因公益需要，	【異議事項】回復 1. 依據《土地徵收條例》第 3 條第 10 款規定及殯葬管理條例第 11 條

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
106-1、106-2、106-3、106-4 地號私有土地所有權人	興辦下列各款事業，得徵收私有土地，徵收範圍應以其事業所必須者為限；又殯葬事業不是社福事業，公墓用地亦不是社會福利事業用地，強制徵收之徵收理由並不存在。 2. 最高行政法院 96 年度判字第 1442 號行政判決（詳附件）要旨：按土地徵收是對財產權具目的性之侵害，而非國家純粹取得財產權之工具，更非調整私益衝突之手段，而是為實現公益之最後不得已措施。因此國家對興辦公共事業所需之土地，必須盡所有法律之手段，均不可得，最後使得以徵收方式為之。準此，需用土地機關倘有適當之公有土地足供所需興辦公共事業之需求時，需用土地機關自應優先利用其公有土地，否則即與都市計畫法第 42 條之立法精神不符。 3. 本件土地係遭第一花園公墓擅自占用作為靈骨塔、土葬區域、停車場及道路，經台中地方法院 98 年訴字 2093 號及 100 年重上字第 43 號拆屋還地事件判決確定在案。生命禮儀管理處迄今未照確定判決履行，反而想藉由都市計畫程序，專案變更佔用土地為殯葬用地，準備後續強制徵收為第一花園公墓用地，台中市政府竟擬以變更計畫內容，直接剝奪私有土地所有權，變相霸凌原 106-1 等所有持分土地地主之權益受損。	規定，國家在公益需要下，得徵收私有土地，應以興辦事業所必須者為限。其殯葬事業確實並不屬於社會福利事業，惟殯葬公墓為提供市民安葬公眾使用，符合條例規定的「公益需要」，並依徵收土地勘選作業要點規定辦理，並依該要點第 3 點規定，就損失最少之地方為之，且經都市計畫檢討調整核准後進行用地取得作業。 2. 本案係依 113 年 9 月 23 日公告「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為墳墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）」為公墓用地規劃範圍進行辦理用地取得，已充分考量了公墓整體的合法使用及後續管理需求。在此基礎上，所需使用的土地範圍已經縮減至最小限度，但仍無法避免使用私有土地。並經考量捐贈、無償提供、容積移轉、以地易地等各種取得用地方式須視所有權人意願，亦不易達成，於協議價購或徵收方式之外，無其他事宜取得方式。 3. 經查台中地方法院 98 年訴字 2093 號及 100 年重上字第 43 號拆屋還地事件其相對人為「財團法人私立台中市百齡社會福利事業管理會」之訴訟判決，並無本府局處占用未履行之情事。 4. 為解決地籍圖重測確認占用及本案公墓用地合法合規使用問題，經

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	4. 台中市政府為是將來徵收合法化，意圖於本計畫將台中市南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 等四筆土地，由農業用地變更為公墓用地，再行辦理徵收，有損害所有持分土地地主之權益。 5. 先不論百齡管理會從未履行該判決，就算台中市生命禮儀管理處於 104 年接管【第一花園公墓】迄今 111 年開會當天，亦從就占用部分支付租金，如今卻說為使【第一花園公墓】合法化，要將【第一花園公墓】占用台中市南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 等四筆土地總計面積為私人土地徵收為公墓用地；此侵占在先，不付租金在後，協議價購不成，竟轉而辦理徵收，於法於情均難容。 6. 政府機關為使將來徵收合法化，意圖於本計畫將南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 等地號土地由農業用地變更為公墓用地，再行辦理徵收，有損害所有持分土地地主之權益。 7. 台安段 106-1 地號面積為 2559.14m²，是台安段 106 等地號整塊基地面積 22 公頃，目前唯一聯外道路，在此聲明對此都市計畫不能同意變更都市計畫為公墓用地。因為整條台安段 106-1 地號道路為民間個人持有，道路後段為國有地，平時是這條道路有一大門鎖上，禁止	113 年間辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為墳墓用地）（配合臺中市第一花園公墓範圍調整）」。變更都市計畫係依現行法規所進行的合法程序，本府生命禮儀管理處並非意圖繼續擅自占用土地，而是希望通過合法的都市計畫變更程序，將公墓必須使用土地納入殯葬用地合法使用，以維護私有土地所有權人財產權益。後續將依土地徵收條例第十一條規定依市價與所有權人協議，其所稱市價，指市場正常交易價格，並將委託不動產估價師查估協議價購市價與土地所有權人協議價購取得，未能達成協議時，據依土地徵收條例第十一條規定呈報內政部准予徵收。 5. 因相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，確認百齡管理會管理時期侵占使用私有土地之情事。而本府生命禮儀管理處接管本公墓後，其侵占使用私有土地支付佔用土地之租金，需通過法律關係的確認與釐清後，續將依據相關規定辦理。 6. 本案墳墓用地範圍系經歷次都市計畫變更、相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，確認百齡管理會管理時期侵占南屯區台安段 106-2、106-3 及 106-4 等 3 筆使用分區為農業區之私人土地，已做為部分墓區、部分納骨塔等使用。基於

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	通行，如果再將台安段 106-1 地號變更為公墓用地，強制徵收，台安段 106 地號將成為孤島袋地。 【建議事項】 1. 本件土地南屯區台安段 106-1、106-2、106-3、106-4 地號為南屯區台安段 106 地號對外聯通道路，且 106-1 地號位於「臺安機械精密產業園區」範圍內，應依實際使用，編列道路用，且 106-1 地號位於「臺安機械精密產業園區」範圍內，應剔除 106-1 地號之編列。 2. 本件土地除開 106-1 剔除編列外，並請將 106-2、106-3、106-4 地號以交換土地方式，作為 106 等地號之袋地之連外道路。 3. 台安段 106-2、106-3、106-4 地號面積合計 1475.62 m²，以交換土地方式交換臨地寶文段 682 地號部分土地。	墳墓用地範圍長期公共需求的考量與合理的殯葬設施，以滿足城市發展及市民對公墓用地的需求。並遵循相關法規和程序辦理都市計畫調整範圍，依規取得墳墓用地範圍土地使用，以保障私有土地所有權人的財產利益。 7. 此次計畫的範圍並未包括台安段 106-1 地號。用地範圍僅涵蓋台安段 106-2、106-3、106-4 等 3 筆土地。106-1 地號並未被納入用地範圍，因此所提台安段 106-1 地號仍維持原來之土地使用。 【建議事項】回復 1. 此次計畫的範圍並未包括台安段 106-1 地號。用地範圍僅涵蓋台安段 106-2、106-3、106-4 等 3 筆土地。106-1 地號並未被納入墳墓用地範圍內。 2. 經查台安段 106-1 地號不在本案用地範圍，係位於「臺安機械精密產業園區（二期）」規劃範圍內，不在本案用地範圍，且該土地規劃作聯外通行道路使用，其最終實際規劃使用情形應依「臺安機械精密產業園區（二期）」呈報計畫核准為準。 3. 有關土地交換應依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定於每年六月底之前，相關機關需要將交換標的整理妥當，並在各自的網站、公布欄以及各鄉鎮市區的公所公布欄上公告，

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		以便受理相關的交換資格審查。這個過程的目的是確保私有公共設施的保留地能夠有效地進行交換，並讓公眾了解相關資訊，而無法直接指定交換土地位置。

拾參、第二次公聽會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：

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
陳述人：豐泰投資股份有限公司 法定代理人：張○民、張○誠、張○甫、張○杰、張○奇 張睿文律師、蔡瑋琳代理	二、提出本次公聽會之書面陳述意見如下： （一）台中市第一花園公墓的歷史沿革真相【係民國 68 年 9 月 27 日台灣省政府核准設立，70 至 73 年間，台中市政府在第一花園公墓陸續興建，74 年 11 月 30 日公告第一公墓規劃完成部分自公告日起用，百齡管理會乃於 80 年 7 月檢送申請書同年 12 月 1 日起依約接辦第一花園公墓，台中市政府於 99 年 10 月 29 日，因百齡管理擅自將承租國有土地永久使用權益售與第三者以獲利益，違反法人許可，依民法第 34 條規定撤銷設立許可並終止其獎投合約，並收回管理】： 1.民國 68 年 9 月 27 日台灣省政府核准台中市政府於該市南屯區番社腳 327-10 等四筆省有林地（面積共計 30.3174 公頃）以社會福利基金會直接經營，設置「台中市第一花園」公墓。70 至 73 年間，台中市政府在第一花園公墓陸續興建辦公室、水塔、深水井、排水溝、階梯、福德正神、聯外道路等設施，該府並於 71 年間公告第一公墓土地番社腳段 327-10、331-5、347-2、368-12 等 4 筆，（面積共計 30.3174 公頃）由農業區變更為「公墓用地」。	本案第一花園殯葬用地係民國 71 年 2 月 22 日發布實施為公墓用地，迄今已逾 40 年，於 80 年 8 月本府與百齡社會福利事業管理會簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施合約書」，由百齡社會福利事業管理會自行籌措資金興建第一花園公墓，期間由於百齡未依合約規定範圍，違法興建土葬區殯葬設施，亦未合法啟用，且土地為國有土地，於 88 年間移交財政部國有財產局中區辦事處時，也未有規劃興建土葬區的記載，所以百齡所核發的使用證明書，是以自己的名義核發，並未提供或函報市府知悉。後因百齡因積欠稅金、土地租金、各項違規罰單及違反法人設立許可等情事，於 99 年 7 月 15 日依據民法第 34 條規定撤銷法人設立許可，進入清算程序，後經本府於行政執行拍賣程序取得中台福座、榮美殿納骨塔建築物及殯葬設施產權，積極逐步辦理補正程序，為使公墓合法啟用合規使用。本府對於前百齡社會福利事業管理會缺失問題並無規避之意，即於 110 年 9 月 29 日及 111 年 5 月 6 日兩次協商會議未能達成與私有土地所有權人以協議價購方式取得佔用之土地，期能解決百齡社會福利事業管

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	2.台中市政府於74年11月30日公告第一公墓規劃完成部分自公告日起用。 3.百齡管理會乃於80年7月檢送申請書件，函請台中市政府依獎勵興辦法有關規定，核准該會投資興辦第一公墓（暨納骨塔等喪葬設施）。台中市政府遂於同年8月與百齡管理會簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施合約書」，並同意百齡管理會自同年12月1日起依約接辦第一花園公墓。 4.台中市政府於99年10月29日，因百齡管理擅自將承租國有土地永久使用權益售與第三者以獲利益，違反法人許可，依民法第34條規定撤銷設立許可並終止其獎投合約。 （以上所述歷史事實，皆直接引據監察委員高鳳仙於105年11月3日就「第一花園公墓禁葬案」糾正台中市府的調查報告，詳附件1）。 （二）第一花園公墓的緊臨南屯張家農地被占用之自訴訟過程【日本大正時代張家即為地主，96年台安段106地有權人：豐泰投資、張世杰、張世奇、張伯甫、張伯陵，發現其等農地被第一花園公墓違規侵佔訴訟，台中地方法院98年度訴字第2093號判應給土地所有權人租金及返還土地，迭經百齡管理會上訴台灣高等法院台中分院100年度重上字第43號判決確定】：	理會占用土地爭議，以保障公私權益，落實依法行政原則。有關監察委員高鳳仙於105年11月3日就「第一花園公墓禁葬案」糾正案，經機關設施改善土葬區之公告啟用程序與訂定「臺中市第一花園公墓使用管理辦法」以維護民眾權益。後已於109年8月18日第6屆第1次聯席會議決議：糾正案結案查存。 有關「財團法人私立台中市百齡社會福利事業管理會」興建管理時期越界使用私有土地之情事，其土地所有人亦對前百齡社會福利事業管理會提起侵佔訴訟，並經98年法院判決應給土地所有權人租金及返還土地，又於100年台中高分院判決拆除或剷平、回復原狀後返回土地及給付租金，皆為實際興建占用管理之前百齡社會福利事業管理會，並無本府局處占用未履行之情事。 現經相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界釐清結果，將台安段106-2、106-3及106-4地號3筆私有土地涉及實際使用與土地權屬明確，本府於接管後，即考量前百齡社會福利事業管理會所造成占用土地問題與私有土地所有權人以協議價購方式取得佔用土地未成。惟因當時土地使用分區為農業區無法依土地徵收條例辦理。現希望通過合法的都市計畫變更程序，將公墓必須

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	1.南屯區知高庄張家第十七世先祖、張公雨田，在大正年間，即領有大屯郡南屯庄番社腳參四八番、參四九番、參五零番、參五壹番、參五貳番土地，共約廿二公頃，至今已逾100年。此處大屯郡南屯庄番社腳的土地番號，即為現今的台安段。第一花園公墓的347番及張家的348番土地，即分別為現今台安段105及台安段106地號。 2.96年台安段106地有權人：豐泰投資、張世杰、張世奇、張伯甫、張伯陵，發現其等農地被第一花園公墓違規侵佔，並非法被用作喪葬設施，向百齡管理會提出拆屋還地訴訟，台中地方法院98年度訴字第2093號判被告：財團法人私立台中市百齡福利事業管理會（下稱百齡管理會）應將坐落台中市南屯區台安段1006地號土地如附圖符號B面積2559.14平方公尺之道路土地，符號C面積671.49平方公尺之綠地及停車場、符號E面積646.79平方公尺之目的拆除或剷除回復原狀，並將上開占用之土地返還原告及其他共有人（詳附件2）。 3.百齡管理會於99年12月29日向台灣高等法院台中分院提起上訴，高等法院於100年9月27日言辭辯論終結。並於台灣高等法院台中分院100年度重上字第43號判決：百齡基金管理會需就106-1之道路、	使用土地納入殯葬用地合法使用，以維護私有土地所有權人財產權益及公益性須要，以符合法律正當程序及比例原則。雖然殯葬事業確實並不屬於社會福利事業，惟殯葬公墓為提供市民安葬公眾使用，符合條例規定的「公益需要」，符合土地徵收條例第三條第十項；其他依法得徵收土地之事業，並依徵收土地勘選作業要點規定辦理，亦依該要點第3點之一規定，就損失最少之地方為之。現希望通過合法的都市計畫變更程序，將公墓必須使用土地納入殯葬用地合法使用，以維護私有土地所有權人財產權益及公益性須要，以符合法律正當程序及比例原則，以解決前百齡社會福利事業管理會所造成占用土地問題。經呈報內政部核准「變更台中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合台中市第一花園公墓調整案）」（未含台安段106-1），為公墓用地規劃範圍進行辦理用地取得，已充分考量了公墓整體的合法使用及後續管理需求。在此基礎上，所需使用的土地範圍已經縮減至最小限度。即依法進行用地取得作業，使其符合實際使用情況及兼顧公私權益，致委託亞興測量有限公司依土地徵收條例第三條之二規定協助辦理圖籍繪製與公益性、必要性評估，係依法定程序進行，並從社會、經濟、文化與永續發展等各項層面審

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	106-2 之綠地/停車、106-4 之墓地，拆除或剷平、回復原狀後返回土地所有權人，並給付租金之不當利得（93 年 8/13~98 年 8/30）333，261 元，並自 98 年 9 月 9 日起、至返回土地日止，年付租金 77,476 元（詳附件 3）。 （三）台中市政府罔顧台安段 106-1、106-2、106-3 及 106-4 被違法占用真相，不僅未給付地主租金，且未將土地歸還地主，協議價購不成轉而向內政部申請辦理核准「變更台中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合台中市第一花園公墓調整案）」，已將部分農業區變更為公墓用地征收： 1.內政部於 113 年 9 月 5 日核准[變更台中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（配合台中市第一花園公墓調整案）」，已將部分農業區變更為公墓用地，該變更計畫在執行過程中，充分遵循影響公私權益最小原則，以確保計畫的適當與合理性： 2.台中市政府迭經四次會議辦理系爭土地協議價購不成，轉而辦理徵收： （1）111 年 5 月 6 日，台中市生命禮儀管理處處長劉振村召開協商會議，一頁的會議記錄有二點說明及二款結論，並隨附「轉讓所有權持分同意書」，要土地所有權人於 15 日	慎評估，目的在回應既有使用情形，召開公聽會依法尋求合法化處理，遂依土地徵收條例第十條規定舉行公聽會及十一條規定將以市價與土地所有權人協議價購，經協議不成依土地徵收條例第十二條規定申請徵收。以兼顧公益性需求與私有土地所有權人權益。

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	限期內同意以每坪 42,334 元出售予台中生命禮儀管理處((單價和會議記錄結論每坪 5 萬不符)。並要所有權人同意下列條件：(1)同意...，並同意台中生命禮儀管理處(先行無償使用土地。(2)產權移轉前之積欠稅捐(包括土地增值稅)及相關費月應由土地所有權人清償,...，並俟登記完畢後領取價款。(此項要求與會議記錄不符，此處所以有增增值稅，乃因政府不法侵佔違規使用逾 40 年而起，竟要受害人再來清償!這不是藉公權力霸凌二次傷害嗎?)(3)價購土地如有抵押權及其他權利設定之負擔，或其他糾葛，應由土地所有權人負擔瑕疵擔保責任及排除所有侵害及障礙!以上的協商會議結果，未獲得妥善處理? (2) 於 111 年 7 月 12 日來函，通知「該處擬召開台安段 106-1、106-2、106-3 及 106-4 地號都市計劃個案變更」。突然加入 106-1，不僅造成土地所有權人的訝異，也衍生所有參與台安段精密科學園區開發案成員的恐慌，此變更案於 111 年 7 月 22 日舉行規劃前座談會，因為土地所有權人，台安段精密機械產業園區開發案主持者承浚公司的強烈反對，以及兩位市議員，提出憲法對於人民使用土地權利的保障，建議台中生命禮儀管理處(將地主意見納入考慮，也可以由第一花園公	

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	墓協調 106-1 地主開放給大家共同使用。會議結論，台中生命禮儀管理處表示會談中各方的意見都會納入規劃參考，也會盡最大誠意與地主進行溝通。 (3) 於 111 年 11 月 24 日，台中市政府公告「變更台中市都市計劃主要計劃(部份農業區為公墓用地)(配合台中市第一花園公墓範圍調整)案。在隨附宣傳單，概述計劃緣起、法令依據、計劃範圍及面積及以及變更主要內容(詳表 1 及圖 1)。行政院農業委員會林務局農林航空測量所於 74 年 9 月 7 日航空拍攝之照片，顯示系爭土地於拍攝當時即有道路，且上開道路水溝蓋有「中市公物」。(註：此鑄有中市公物的水溝蓋，公墓園區道路兩旁有約 50 個!) (4) 市府於 114 年 3/17 函知市府定於 114 年 3/31 召開「台中市第一花園公墓用地取得作業」第一次公聽會，說明興辦事業概況，並外僱亞興測量有限公司準備公聽會資料，圖籍及簡報，且需含評依社會、經濟、文化及生態、永續發展等評估本興辦事業之公益性、必要性、適當與合理性及合法性!114 年 3/31 的公聽會，應說是 111 年底台中市都市計畫案之公開展覽的延伸，重要的發展是內政部於 113 年 9 月 5 日核准(變更台中市都市計劃主要計劃	

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	(部分農業區為公墓用地)(配合台中市第一花園公墓範圍調整)。 (四)違反比例原則、程序原則及經驗法則： 台安段 106-2、106-3、及 106-4 的總面積不過區區 1,475.62 平方米(或 0.148 公頃)，為強制徵收土地，竟以「興辦事業」之名提出「第一花園公墓用地取得作業」的公聽會，並外僱亞興測量有限公司，準備公聽會資料、圖籍及評估，作為本興辦事業公益、必要性、適當與合理性及合法性之藉口，亞興也就依市府要求依社會、經濟、文化及生態、永續發展來評估，既違反比例原則、程序原則及經驗法則，罔顧歷史事實的真相，企圖掩蓋台中市政府及第一花園公墓 40 年來佔用私人農地違法作為喪葬設施的事實！ (五)公墓用地亦不是社會福利事業用地，強制徵收的理由並不存在：土地所有權人的委任律師，在歷次會議及第一次公聽會中數度提出書面及口頭的異議，依土地徵收條例，殯葬事業並不是社福事業。公墓用地亦不是社會福利事業用地，強制徵收的理由並不存在。並舉 96 年 8 月 13 日最高行政法院 96 年度判字第 1442 號行政判決要旨：按土地徵收是對財產權其目的之侵害，而非國家純粹取得財產權之工具，更非調整私益衝突之手段，而是為實現	

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	公益之最後不得已措施。目前的課題是被佔用 40 年的土地，而不是為新的興辦計劃所絕對必要的土地！此侵佔在先，不付租金在後，協議價購不成，竟轉而辦理徵收，於法於情於理均難容。 就協議價購，市府於會議記錄頁 12 的「回應及處理結果」欄中，其所稱的協議市價，是指市場正常的交易，這未免將此逾 40 年的違法佔用對土地所有權人所受的損害太過輕慢，在 100 年高等法院的判決，已定有恢復土地原狀給地主，並有租金償付，不當得利賠償，在 111 年 11/24 的市府公告的宣傳單自白坦言：台中第一花園公墓的平安園、福陵園、迦南園及懷恩園地，中台福座納骨塔皆越界侵佔系爭土地，此產生的龐大市值，如何與被佔的土地所有權人分享，市府亦應一併列入價購考量。依監察院的糾正報告頁 26，就指出「中福座預估可設置 36,003 個納骨櫃位，市值至少值 10 億 8,009 萬元。 三、結語：期望台中市政府能將以上的歷史事實經過還原，及以上所有相關資訊匯整，採取合情合理解決方式，而非以土地徵收條例第 10 條第 2 項逕為辦理徵收。	

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
張○奇	台中市政府應該先處理過去非法土地佔用有的問題和賠償再來討論其他問題。	有關「財團法人私立台中市百齡社會福利事業管理會」興建管理時期越界使用私有土地之情事，其土地所有人亦對前百齡社會福利事業管理會提起侵佔訴訟，並經 98 年法院判決應給土地所有權人租金及返還土地，又於 100 年台中高分院判決拆除或剷平、回復原狀後返回土地及給付租金，皆為實際興建占用管理之前百齡社會福利事業管理會，並無本府局處占用未履行之情事。
陳述人：豐泰投資股份有限公司法定代理人：張○名、張○誠、張○甫、張○杰、張○奇 張睿文律師代理	台安段 106-2、106-3、106-4 地號面積合計 1475.62 m ² ，以交換土地方式交換臨地寶文段 682 地號部分土地。	經查寶文段 682 地號土地係本市所有本府經濟發展局經管以買賣取得土地做綠地綠美化使用。 有關土地交換應依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定於每年六月底之前，相關機關需要將交換標的整理妥當，並在各自的網站、公布欄以及各鄉鎮市區的公所公布欄上公告，以便受理相關的交換資格審查。這個過程的目的是確保私有公共設施的保留地能夠有效地進行交換，並讓公眾了解相關資訊，而無法直接指定交換土地位置。
陳述人：豐泰投資股份有限公司法定代理人：	陳述意見摘要 陳述意見人不同意台中市政府以徵收手段，解決第一花園公墓數十年來非法占用陳述意見人名下台安段 106-2、-3、-4 地號土地之事實及相關法律責任，並主張台中市政府嚴	本案於 80 年 8 月本府與百齡社會福利事業管理會簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施合約書」，由百齡社會福利事業管理會自行籌措資金興建第一花園公墓，於興建管理期間越界使用私有土地之情事，其私

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
張○名、張○誠、張○甫、張○杰、張○奇	重違反依法行政原則、禁止行政行為不當聯結原則及行政程序誠信原則。其理由如下： ●第一花園公墓於 80 年 12 月交給私立台中市百齡社會福利事業管理會(下稱百齡管理會)接辦前，貴府所興建之土葬區業已占用陳述意見人名下台安段 106-4、106-2 地號土地，不容將非法佔用責任推脫給百齡管理會： 依監察院 108 年 04 月 23 日發布之 105 內正 0028 號調查報告，第一公園公墓早在 68 年 9 月 27 日經台灣省政府核准在台中市南屯區番社脚 327-10 等四筆省有林地設置，70 年至 73 年間，台中市政府在第一花園公墓陸續興建辦公室、水塔、深水井、排水溝、階梯、福德正神、聯外道路等設施，台中市政府於 74 年 11 月 30 日公告第一公墓規劃完成部分自公告日啟用。 74 至 75 年間航照圖顯示該公墓之土葬區各墓園均屬該公告所稱「規劃完成區」範圍。台中市政府直到 80 年 8 月間才與私立台中市百齡社會福利事業管理會簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施合約書」，並同意百齡管理會自同年 12 月 1 日起依約接辦第一花園公墓，不容將非法佔用責任推脫給百齡管理會。	有土地所有人亦對前百齡社會福利事業管理會提起侵佔訴訟，並經 98 年法院判決應給土地所有權人租金及返還土地，又於 100 年台中高分院判決拆除或剷平、回復原狀後返回土地及給付租金，說明實際興建占用為百齡社會福利事業管理會。 另有關監察院列案調查糾正案，經機關設施改善土葬區之公告啟用程序與訂定「臺中市第一花園公墓使用管理辦法」以維護民眾權益。後於 109 年 8 月 18 日第 6 屆第 1 次聯席會議決議:糾正案結案查存。 本府於接管後，即考量前百齡社會福利事業管理會管理期間所發生占用土地問題，經 110 年 9 月 29 日及 111 年 5 月 6 日兩次協商會議未能達成與私有土地所有權人以協議價購方式取得佔用土地。惟因當時土地使用分區為農業區無法依土地徵收條例辦理。現希望通過合法的都市計畫變更程序，將公墓必須使用土地納入殯葬用地合法使用。經土地鑑界釐清結果，將台安段 106-2、106-3 及 106-4 地號 3 筆私有土地涉及實際使用與土地權屬明確，於 113 年 9 月 23 日公告「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）(配合臺中市第一花園公墓範圍調整)案」辦理都市計畫調整變更，以維護私有土地所有權人財產權益及公益性須要，以符合法

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	●中台福座納骨塔興建期間，因台中市政府未確實辦理施工管理及查核，未能發現納骨塔之部分興建在陳述意見人名下台安段 106-4、106-2 地號土地，仍予核發使用執照，導致陳述意見人土地被占用之範圍更加擴大： 百齡管理會接辦第一公墓，於 86 年 8 月 18 日取得臺中市政府工務局核發之中工建雜字第 0028 號雜項執照(新建水土保持設施)及中工建建字第 1157 號建造執照後，陸續興建中台福座、榮美殿等納骨堂塔。嗣中台福座取得臺中市政府 90 年 3 月 29 日 90 中工建使字第 0280 號使用執照。然而，因台中市政府未確實辦理施工管理及查核，未能發現納骨塔之部分興建在陳述意見人名下台安段 106-4、106-2 地號土地，仍予核發使用執照，導致陳述意見人土地被占用之範圍更加擴大。 ●陳述意見人訴請百齡管理會拆屋還地，台中市政府在第一審審理期間之 99 年 7 月 15 日，竟撤銷百齡管理會之法人資格，迫使百齡管理會進入清算，且未通報台中地方法院民事庭，致使該個案根本不知百齡管理會法人資格撤銷，最終導致陳述意見人無從依第二審確定判決意旨取回土地及求償：	律正當程序及比例原則。因此依據《土地徵收條例》第 3 條第 10 款規定及殯葬管理條例第 11 條規定，國家在公益需要下，依土地徵收條例第十條規定舉行公聽會及十一條規定以市價與土地所有權人協議價購。經協議不成依土地徵收條例第十二條規定申請徵收。

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	陳述意見人於 98 年間向台中地方法院對百齡管理會提起拆屋還地之訴, 於 99 年 12 月 29 日作成 98 年度訴字第 2093 號判決, 但依監察院調查報告所示台中市政府在第一審審理期間之 99 年 7 月 15 日, 竟撤銷百齡管理會之法人資格, 迫使百齡管理會進入清算, 且未通報台中地方法院民事庭, 致使該個案根本不知百齡管理會法人資格撤銷, 最終導致陳述意見人無從依第二審確定判決意旨取回土地及求償。 ●臺中地方法院於 104 年 6 月 4 日選派台中市政府為百齡管理會之清算人, 但台中市政府卻故不執行清算人之職務, 拒不履行第二審確定判決, 卻反而啟動徵收程序, 違反依法行政原則及行政程序誠信原則: 陳述意見人訴請百齡管理會折屋還地訴訟, 經第二審台灣高等法院台中分院作成 100 年度重上字第 43 號判決, 百齡管理會需就 106-1 之道路、106-2 之綠地/停車、106-4 之墓地, 拆除或剷平、回復原狀後返回土地所有權人, 並給付租金之不當利得(93 年 8/13~98 年 8/30)333,261 元, 並自 98 年 9 月 9 日起、至返回土地日止, 年付租金 77,476 元。臺中地方法院於 104 年 6 月 4 日選派	

所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
	台中市政府為百齡管理會之清算人，但台中市政府卻故不執行清算人之職務，拒不履行第二審確定判決，反而啟動徵收程序，違反依法行政原則及行政程序誠信原則。 ●台中市政府取得百齡管理會興建之中台福座與榮美殿等建築物及殯葬設施，延續數十年以來無權占用土地之狀態，迄未支付分文土地使用費，卻反而對地主啟動徵收程序，意圖以此結束非法占用狀態，業已嚴重侵害陳述意見人之合法權益，並違反禁止不當聯結原則： 行政執行署台中分署於 104 年 7 月 16 日拍賣百齡管理會興建之中台福座與榮美殿等建築物及殯葬設施，台中市政府以優先承買人地位，購得中台福座與榮美殿等建築物及殯葬設施所有權，從此自行經營，但對中台福座及殯葬設施之非法占用陳述意見人名下 106-2、-3、-4 地號土地，以及第二審判決意旨，均置若罔聞，延續數十年以來無權占用土地之狀態，迄未支付分文土地使用費，卻反而對地主啟動徵收程序，意圖以此結束非法占用狀態，業已嚴重侵害陳述意見人之合法權益，並違反禁止不當聯結原則。	

拾參、結論：

本案工程內容已向出席各相關單位、土地所有權人及利害關係人說明清楚並充分了解計畫內容及目的、用地範圍勘選說明、興辦事業之公益性及必要性綜合評估分析及展示相關資料於會場，有關本次公聽會土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府將彙整相關意見後，將回應與處理情形列入本次會議紀錄，且將於會後郵寄予土地所有權人及利害關係人，並於本府、臺中市南屯區公所、南屯區春社里辦公室之公告處所、里住戶之適當公共位置及土地所在地之公共地方張貼公告，同時登錄公告於本府網站。

拾肆、散會：下午 3 時。

拾伍、會議現場照片：

