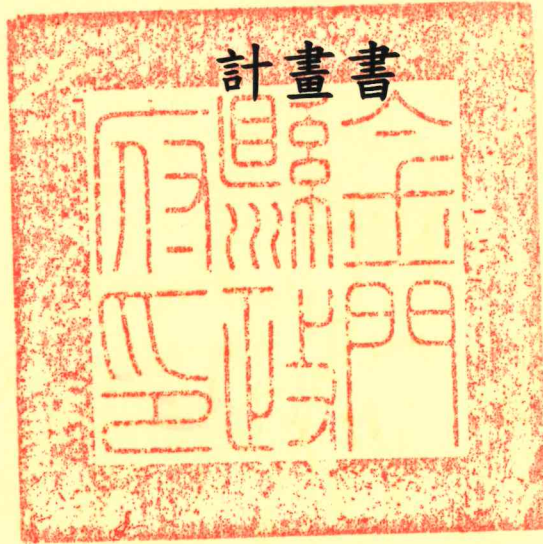


公告實施書圖

「萬軍營和平遺址園區與 安岐新村農村聚落共同開發計畫」



金門縣政府

中華民國 107 年 06 月

目 錄

第一章、計畫緣起與目標

第一節、計畫緣起	1-1
第二節、法令依據	1-1
第三節、計畫目標	1-2
第四節、「萬軍營和平遺址園區」開發之必要性	1-3
第五節、計畫範圍	1-4

第二章、相關計畫

第一節、國土空間發展策略計畫	2-1
第二節、金馬中長期經濟發展規劃	2-2
第三節、金門縣概念性總體規劃案	2-3
第四節、金門縣第四期（104年—107年）離島綜合建設實施方案	2-5
第五節、變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）	2-6

第三章、計畫範圍及周邊地區土地使用分區與發展現況

第一節、土地使用分區	3-1
第二節、土地使用現況	3-3
第三節、地形地貌及周邊聯外道路	3-5
第四節、計畫範圍周邊土地實價登錄情形	3-6

第四章、計畫範圍之土地權屬、清冊、公告現土地現值及公告地價

第一節、公私有土地權屬分布及其使用現況	4-1
第二節、土地權屬空間分布及結構樣態	4-1
第三節、土地清冊彙整及公告現值、公告地價	4-3

第五章、課題分析與對策

第六章、「萬軍營和平遺址園區」之土地使用配置

第一節、土地使用配置	6-1
第二節、道路系統	6-4
第三節、公共設施計畫	6-6

第四節、 土地使用管制	6-8
第五節、 都市設計準則	6-9
第七章、 「萬軍營和平遺址園區」內私有土地協議合併、分割、共有物分割、贈與等办理流程及相關法令依據	
第一節、 私有土地協議合併	7-1
第二節、 私有土地協議辦理分割及共有物分割	7-4
第三節、 土地贈與及所有權移轉	7-8
第四節、 計畫區土地交換分合作業之相關參考法規	7-10
第五節、 私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之作業流程	7-14
第八章、 「萬軍營和平遺址園區（含安岐新村農村聚落）」土地選配作業原則	8-1
第九章、 「萬軍營和平遺址園區（含新村農村聚落）」案 歷次說明會	
第一節、 土地所有權人說明會（民國 106 年 06 月 24 日）	9-1
第二節、 「萬軍營和平遺址園區」案相關事宜暨簽署文件說明會（民國 106 年 08 月 16 日）	9-5
第三節、 「萬軍營和平遺址園區」案土地選配作業說明會（民國 106 年 11 月 10 日-金門場、民國 106 年 11 月 12 日-台灣場） ..	9-10
第十章、 「萬軍營和平遺址園區」土地選配作業辦理經過及成果	
第一節、 土地選配作業辦理過程	10-1
第二節、 土地選配作業辦理成果	10-5
第十一章、 財務計畫	11-1
附件一：歷次會議紀錄	附-4
附件二：相關法規（僅列示與本計畫有關之參考條文）	附-12
附件三：安岐將軍廟周圍土地總體開發說明會簡報（說帖）	附-53

圖 目 錄

圖 1- 1	悼唁古寧頭陣亡將士祭祀活動現況照片.....	1-3
圖 1- 2	計畫範圍示意圖	1-4
圖 2- 1	國土空間結構(全國階層)：三軸、海環、離島概念圖.....	2-1
圖 2- 2	104-107 年金門縣分區發展策略示意圖.....	2-6
圖 2- 3	金門特定區計畫範圍示意圖	2-10
圖 3- 1	計畫範圍及其周邊土地之使用分區示意圖.....	3-2
圖 3- 2	計畫範圍及周邊土地使用現況相片圖	3-4
圖 3- 3	計畫範圍及周邊地形地貌與聯外道路示意圖.....	3-5
圖 3- 4	近一年計畫範圍周邊地區土地交易位置分布圖.....	3-8
圖 4- 1	計畫範圍土地權屬分布示意圖	4-2
圖 6- 1	「萬軍營和平遺址園區」土地使用配置示意圖.....	6-3
圖 6- 2	「萬軍營和平遺址園區」道路系統示意圖.....	6-5
圖 6- 3	「萬軍營和平遺址園區」公共設施配置示意圖.....	6-7
圖 7- 1	因土地合併申請複丈之流程圖	7-3
圖 7- 2	金門縣地政局辦理分割登記標準作業流程圖.....	7-6
圖 7- 3	金門縣地政局辦理共有物分割登記標準作業流程圖.....	7-7
圖 7- 4	金門縣地政局辦理贈與登記流程圖	7-9
圖 7- 5	私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之 作業流程圖.....	7-14
圖 9- 1	安岐將軍廟周圍土地總體開發土地所有權人 說明會照片(續一)	9-2
圖 9- 2	土地所有權人說明會說帖	9-5
圖 9- 3	「萬軍營和平遺址園區」案相關事宜暨簽署文件 說明會照片.....	9-6
圖 9- 4	逐一拜會不克前來參加說明會之土地所有權人(續二)	9-9
圖 9- 5	「萬軍營和平遺址園區」土地選配作業說明會照片.....	9-10

表 目 錄

表 2- 1	金門特定區計畫相關變更歷程表	2-6
表 2- 2	計畫範圍面積統計表	2-9
表 3- 1	計畫範圍周邊土地交易實價登錄	3-6
表 4- 1	計畫範圍土地權屬結構表	4-1
表 4- 2	計畫範圍土地清冊（以土地所有權人姓氏筆劃排序）	4-5
表 4- 3	計畫範圍土地清冊（以地段及地號順序排序）	4-9
表 6- 1	土地使用面積分配表	6-2
表 6- 2	道路系統標號明細表	6-4
表 10- 1	土地選配作業辦理成果一覽表	10-5
表 11- 1	金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準表	11-2
表 11- 2	開闢「萬軍營和平遺址園區」之項目金額表	11-3

第一章、計畫緣起與目標

第一節、計畫緣起

金寧鄉安岐村之將軍廟係於民國 42 年間由村民集資興建，祭祀古寧頭戰役陣亡之國共將士，隨著兩岸和平交流、共軍將士遺族陸續前來祭拜，而希望將相關歷史予以記載並整治、規劃周邊環境、設置園區及樹立相關紀念設施供後人憑弔。

安岐將軍廟西北側有金門縣最大尊之風獅爺，為縣內一大觀光資源，可與安岐將軍廟作整體規劃發展，來保存戰地歷史文化、發揚風獅爺信仰精神，並深化觀光資源，以促進地方發展。

以安岐將軍廟之歷史意象來形塑未來規劃之「萬軍營和平遺址園區」，打造具有兩岸戰後之和平紀念廣場及具地方特色之觀光公園，園區內同時蒐集相關史實人物記事，來樹立紀念碑或設立紀念館，除作為歷史見證外，更深具兩岸和平發展之指標意義。

第二節、法令依據

一、「金門特定區計畫重大建設與農村聚落共開發作業規定」第五條：

重大公共建設與農村聚落之共同開發，應先完成整體規劃，並對農村聚落內各農村住宅街廓進行模擬劃設，作為與相關土地所有權人協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。

二、「金門特定區計畫重大建設與農村聚落共開發作業規定」第六條

重大公共建設與農村聚落共同開發計畫內容應至少包含下列項目：

- (一) 計畫範圍及土地使用現況
- (二) 重大公共建設開發之必要性
- (三) 計畫範圍內土地權屬分佈及土地清冊
- (四) 農村聚落之土地配置計畫書圖
- (五) 計畫完成後之土地分配替選方案與作業流程

(六) 財務計畫

(七) 其他事項

第三節、計畫目標

- 一、改善「萬軍營和平遺址園區」內整體環境，並保存其歷史文化資源。
- 二、推動「萬軍營和平遺址園區」建設、收集相關史實及人物記事、設立紀念設施，成為兩岸人民前來金門旅遊及憑弔之地點。
- 三、私有土地所有權人提供園區建設所需土地，並取得農村聚落住宅用地，以達公共建設與民眾權益之均衡。
- 四、將公、私有土地充分活化利用，以帶動地方發展。

第四節、「萬軍營和平遺址園區」開發之必要性

近年來隨著兩岸和平交流，每年皆有大批共軍將士遺族前來祭拜先祖（如圖 1- 1 所示），現況將軍廟係由安岐村民於民國 42 年集資興建，早期規劃時，廟埕設計較為狹小且相關設施不足，導致祭祀不便，為改善此情況，擬將軍廟周邊進行整體規劃及開發，未來除提供更完善的紀念與祭祀空間外，更將本「萬軍營和平遺址園區」打造為象徵兩岸和平新指標，成為金門之觀光亮點。



圖 1- 1 悼唁古寧頭陣亡將士祭祀活動現況照片

資料來源：金門日報。

第五節、計畫範圍

以將軍廟西側私有地（夾雜少部分縣有土地）為主，除計畫範圍內寧安四劃段 264 地號已申請興建農舍、同地段 262 地號因原土地所有權人已過世尚在辦理繼承等相關程序而不參與本開發計畫外，其餘所有土地均同意參與本計畫。

「萬軍營和平遺址園區」開發計畫之計畫範圍，如圖 1- 2 所示。



資料來源：本計畫繪製。

第二章、相關計畫

第一節、國土空間發展策略計畫

國土空間發展策略計畫為因應全球化、時空環境變遷、國家整體發展需要及自然環境變化趨勢等，重新檢視國土運用情形，以「重塑創新環境，建構永續社會」為核心目標，提出全國性、區域性等保育、經繼、城鄉、運輸四大面相的政策綱領與策略方向（如圖 2- 1），其中國土空間治理構想中對離島之規劃定位如下：

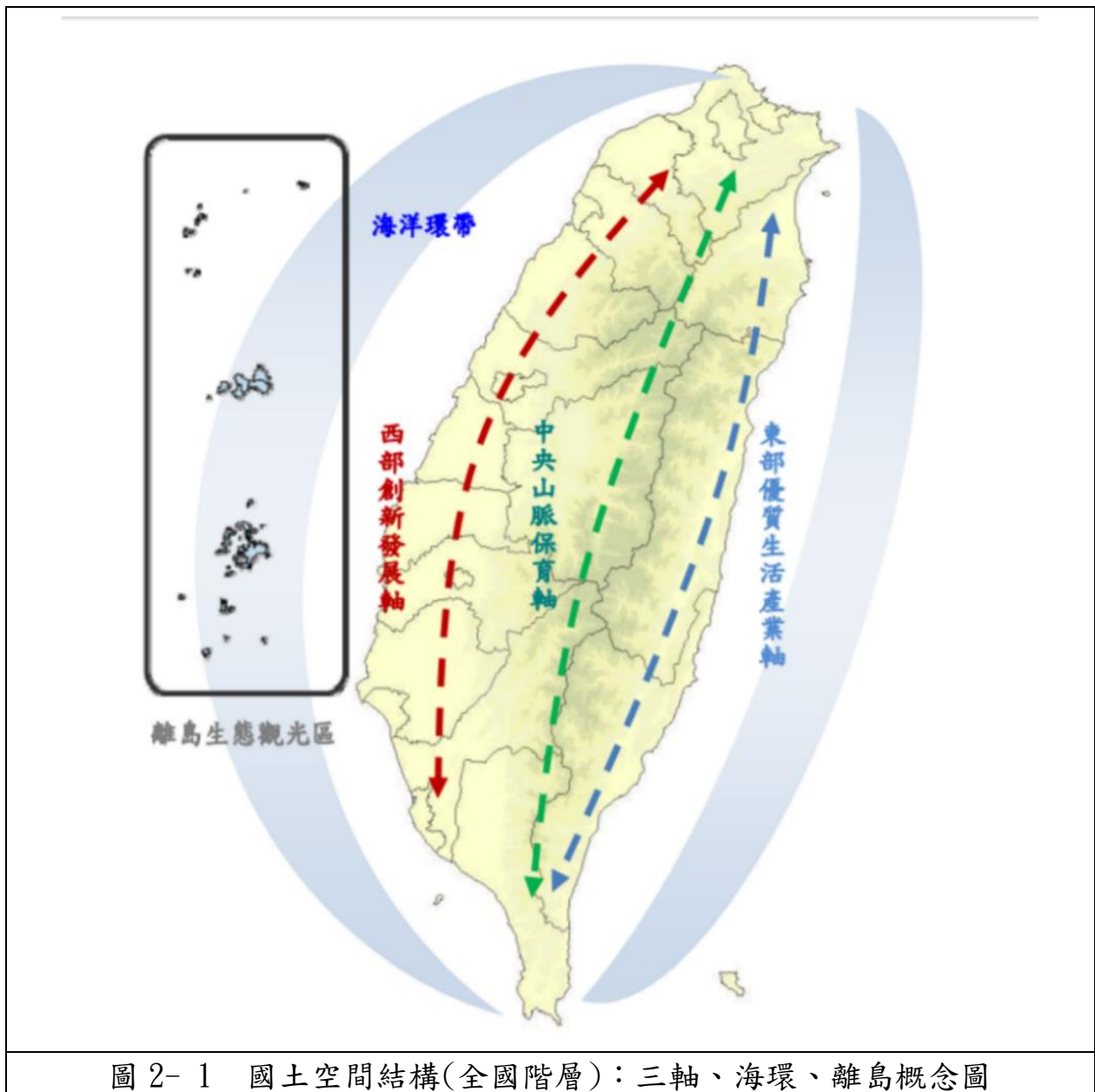


圖 2- 1 國土空間結構(全國階層)：三軸、海環、離島概念圖

參考資料：國土空間發展策略計畫(核定本)。

一、國土空間結構：離島生態觀光區

基於環境保育與國土保安的基本前提下，將發展結構分為「三軸、海環、離島」三部分，其中金門縣屬於「離島」，以強調人文及自然環境保全與觀光發展之定位，而離島面積人口規模較小，且生態系統較脆弱，發展應強調人文及自然環境保全與觀光發展，強調環境保育及文化保存的國土空間，發展特殊的生態與文化體驗為主，未來「萬軍營和平遺址園區」之規劃符合國土空間發展策略計畫賦予金門縣之定位。

二、地方階層：澎金馬區域生活圈

對於離島地區，必須輔以其他特別措施、計畫或法案，來強化其發展，才能達到區域均衡發展，並朝向各個區域發展成獨立經濟體之目標。

三、國土空間治理構想：輔助離島地區發展

(一) 持續加強照顧離島建設

中央政府應維及改善離島對外交通；並持續推動各項發展計畫或公共建設計畫，並進行必要之補貼與移轉，以達到地方適性發展之實質與心理需求。

(二) 活絡空有土地支援建設

清查國有、軍方及國營事業土地，屬閒置或低使用者，變更為非公用財產或減資繳回，或透過土地供需媒合機制，協助公共建設用地取得，將閒置土地資產，透過都市更新、合作開發等方式，循環運用其開發利益。

第二節、金馬中長期經濟發展規劃

在兩岸關係日趨和緩、全面大三通及兩岸產業分工合作等因素交互影響下，行政院於 98 年 6 月對「金馬中長期經濟發展規劃」案准以備查。「金馬中長期經濟發展規劃」係在全面檢視金馬地區現有經濟建設計畫，並考量兩岸關係之改善、大陸沿海地區之發展、金馬區位及產業優勢等因素下提擬，為未來相關部會推動金馬發展政策之參考。

- 一、發展定位：維持環境與經濟的平衡發展，朝國際休閒觀光島、提升教育發展、養生醫療健康島及精緻購物免稅島四個目標發展。
- 二、區域定位：以金門作為兩岸互信合作的「先行示範區」，共創兩岸雙贏模式。
- 三、產業定位：以觀光產業為發展軸心，善用金門獨特優勢、台灣資源與大陸市場，創造金門關鍵競爭力，並帶動其他產業發展。

第三節、金門縣概念性總體規劃案

金門縣歷年已完成的多項發展性計畫的研擬，但受到客觀因素影響，以及時空環境的快速變遷，使得許多計畫概念無法確切落實，或缺乏長遠性的思維，對金門的長期發展效益有限。

藉由國際規劃團隊，提供具國際視野的規劃成果及充分的在地參與機制，為金門未來的長期發展提出可執行、永續性的概念方案。

一、發展願景及定位

- (一) 世界的金門，無限的可能。
- (二) Eco 永續生態島、Event 國際旅遊島、E-Island 先鋒智慧島、Entrust 海峽服務島。
- (三) 於兩岸：兩岸商岸門戶及生活交流體驗平台
- (四) 於台灣：台灣第一座智慧島嶼
- (五) 對於世界：充滿故事的國際旅遊目的地。

二、發展規模預測

(一) 金門發展思路：金門不只是廈門的後花園

金門如果沒有發展的主動性，只是被動接受海西經濟圈的輻射，金門將只成為廈門眾多的後花園之一。然而，金門其實具備條件形成數個專業的發展核，主動擴大服務腹地。

(二) 旅遊人口發展規模預測

以有限水資源及能源為先決條件下，預期於 2030 年金門可容納最多遊客約為每年 480 萬。其中臺灣國內遊客約占 34%，大陸遊客約占 62%，國際遊客 4%。

(三) 2030 年金門常住人口發展總量評析

預估至 2030 年，金門常住人口將較 2010 年成長 166%，為 152,663 人。

三、空間發展結構

(一) 三個發展核心：金門灣發展主核心、沙美教育與文化藝術次核心、料羅國際海空港次核心。

(二) 三個特色發展帶：后江灣海岸保育帶、金東休閒度假帶、環料羅灣旅遊發展帶。

(三) 一個綠色走廊：太武山綠色走廊。

(四) 三個生態旅遊區：太武山生態旅遊區、古寧頭生態旅遊區、水頭珠山生態旅遊區。

(五) 一個低碳度假生活島：烈嶼低碳度假生活島。

四、黃金八大建設分類及項目

未來金門於第一、二個五年（即 2012-2021 年）之重點推動項目應分為四大類別，包括：行政體制革新、兩岸及國際關係、基礎支援建設、重大開發建設。

由於金門曾扮演早期兩岸交鋒、而後逐漸開放交流試點到今日身處兩岸交流合作的第一線的角色，在海西、平潭綜合實驗區及環廈門灣區域快速變遷及競合下，加速爭取「兩岸非戰區」到「國際自由市」的定位及體制革新，真正解套金門面臨不同事權單位整合、土地、產業創新發展等核心問題的重要第一步。

另外在兩岸及國際關係方面觸及之重要議題，包括兩岸共建共營機場、以閩南及戰地文化持續推動甚至兩岸合作申遺、國際及兩岸跨界聯合大學城等，也需緊密銜接前述體制革新推動時程及相關工作、同步啟動各項先期整備及分工作業，預作準備。

而地方最為關心及有迫切需求之基礎支援建設、重大開發建設，都是在延續縣府及各單位既有政策、建設內容下，進行整合性及創新性的方案內容研議。

第四節、金門縣第四期（104年—107年）離島綜合建設實施方案

一、整體發展構想：永續觀光幸福宜居島嶼

經過金馬中長期經濟發展計畫、金門縣概念性總體規劃等整體發展計畫，全面性地思考金門的未來發展，金門縣地方民意已匯集為循序漸進建立自由經濟示範區，逐步邁向國際自由市的基本共識。縣政業務的發展將為邁向自由經濟示範區、國際自由做準備，並同時照顧縣民需求。

因此民國 104-107 年的離島綜合建設實施方案，在金門縣概念性總體規劃發展 4E 金門的願景領導下，將以「永續觀光幸福宜居島嶼」作為整體發展構想。

二、實施策略

在金門縣概念性總體規劃發展 4E（Eco 永續生態島、Event 國際旅遊島、E-Island 先鋒智慧島、Entrust 海峽服務島）金門的願景領導下，將以「永續觀光幸福宜居島嶼」作為整體發展構想，以提升行政效能、營造樂活社會、扶持地方產業、發揚閩南文化、善用戰地特色、推動低碳島嶼、便捷交通設施、創造兩岸契機、發展觀光遊憩、挑戰金門未來等十大發展策略以落實發展構想，其分區發展策略如圖 2-2 所示。

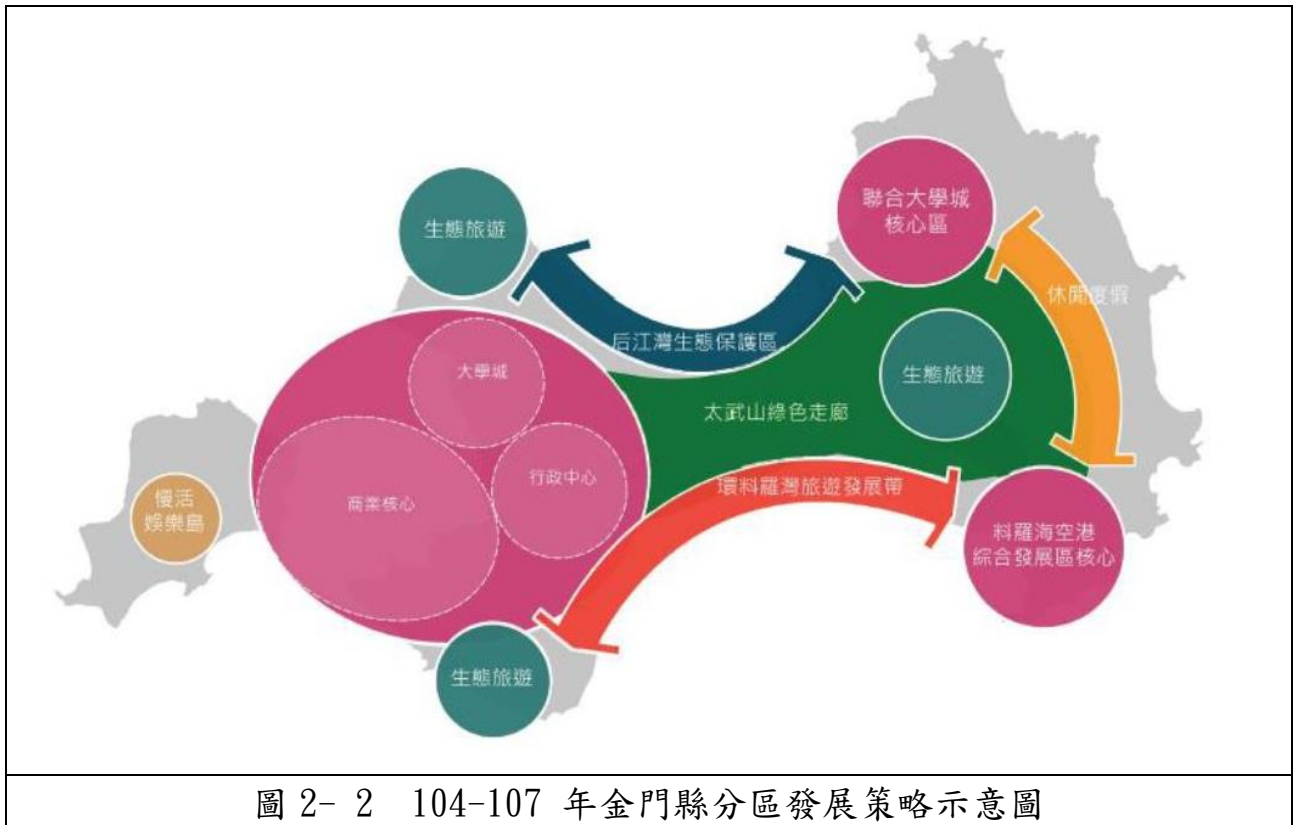


圖 2- 2 104-107 年金門縣分區發展策略示意圖

參考資料：金門縣第四期（104 年－107 年）離島綜合建設實施方案（核定版）。

第五節、變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)

一、金門特定區計畫歷程

本計畫區屬金門特定區計畫範圍，金門特定區計畫於民國(下同)85 年 1 月 20 日公告發布實施，並於 94 年 9 月 9 日公告發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-計畫圖重製檢討)案」，後 95 年 11 月 1 日公告發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」。有關金門特定區計畫第一次通盤檢討後歷次通盤檢討及個案變更詳如表 2- 1 所示。

表 2- 1 金門特定區計畫相關變更歷程表

編號	公告日期	文 號	案 名
1	94/09/09	府建都字第 0940037558 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-計畫圖重製檢討)
2	95/11/01	府建都字第 0950054645 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)

編號	公告日期	文 號	案 名
3	96/03/05	府建都字第 0960401184 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-補辦公開展覽)
4	96/07/20	府建都字第 0960403644 號	變更金門特定區計畫(部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區)
5	96/09/21	府建都字第 0960403663 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合行政院海岸巡防署營區調整)
6	96/09/21	府建都字第 0960405011 號	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)
7	97/04/16	府建都字第 0970021834 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)
8	97/07/30	府建都字第 0970044792 號	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
9	97/09/08	府建都字第 09700502362 號	變更金門特定區計畫(部分機關用地為商業區)【配合變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】
10	98/03/10	府建都字第 0980015601 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)
11	98/09/22	府建都字第 0980063804 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)
12	98/11/26	府建都字第 0980077375 號	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為文教區)
13	99/05/19	府建都字第 0990032587 號	變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】
14	99/07/01	府建都字第 0990043946 號	變更金門特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)
15	101/02/04	府建都字第 1010008383 號	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為學校用地)案
16	101/05/03	府建都字第 1010035468 號	「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」
17	102/02/20	府建都字第 1020014338 號	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)
18	102/09/16	府建都字第 1020076276 號	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
19	102/10/21	府建都字第 1020082586 號	「變更金門特定區計畫(部分國家公園區為住宅區)」
20	103/01/15	府建都字第 10300046211 號	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)(第一階段)案

編號	公告日期	文 號	案 名
21	103/01/27	府建都字第 1030008119 號	變更金門特定區計畫（部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區）
22	103/02/12	府建都字第 10300102891 號	「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」
23	103/04/28	府建都字第 10300375801 號	變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)
24	103/12/02	府建都字第 1030097634 號	「變更金門特定區計畫(配合金門國家公園第二次通盤檢討—中山林農業區土地劃入)」
25	103/12/04	府建都字第 10300994351 號	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區、道路用地)書
26	103/12/16	府建都字第 10301033301 號	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)
27	103/12/16	府建都字第 10301023683 號	「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—第二階段回饋協議)」
28	104/01/05	府建都字第 10301065542 號	變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討）（第二階段）案

資料來源：本計畫彙整。

二、金門特定區計畫內容

(一) 計畫範圍

金門特定區計畫範圍以民國(下同)85年公告發布實施之「擬定金門特定區計畫」及95年公告發布實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」為準，範圍包含金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉及烈嶼鄉，面積總計15,537.20公頃，詳如表2-2所示。

(二) 計畫年期

計畫年期為民國105年。

(三) 計畫人口與分派

計畫人口預估至民國 105 年可達 83,000 人，並依據各鄉鎮人口所佔比例分派至各鄉鎮，詳表 5-3-3 所示；金城鎮人口為 28,542 人，金湖鎮人口為 18,730 人，金沙鎮人口為 13,771 人，金寧鄉人口為 14,813 人，烈嶼鄉人口為 7,444 人。

表 2-2 計畫範圍面積統計表

鄉鎮別	百分比(%)	人口數(人)	土地面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
金城鎮	34.39	28,542	20.18	1414.13
金湖鎮	22.20	18,730	34.30	537.35
金沙鎮	16.59	13,771	41.75	329.85
金寧鄉	17.85	14,813	41.24	359.19
烈嶼鄉	8.97	7,444	15.00	496.24
總計	100.00	83,000	152.47	544.36

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)，民國 95 年。

(四) 土地使用計畫

第一次通盤檢討後，金門特定區土地使用分區計有自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、國家公園區、閩南建築專用區、醫療專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館專用區等 19 類。其中自然村專用區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館專用區為新增設，並取消原有之醫療專用區。有關金門特定區土地使用分區分布詳如圖 2-3 所示。

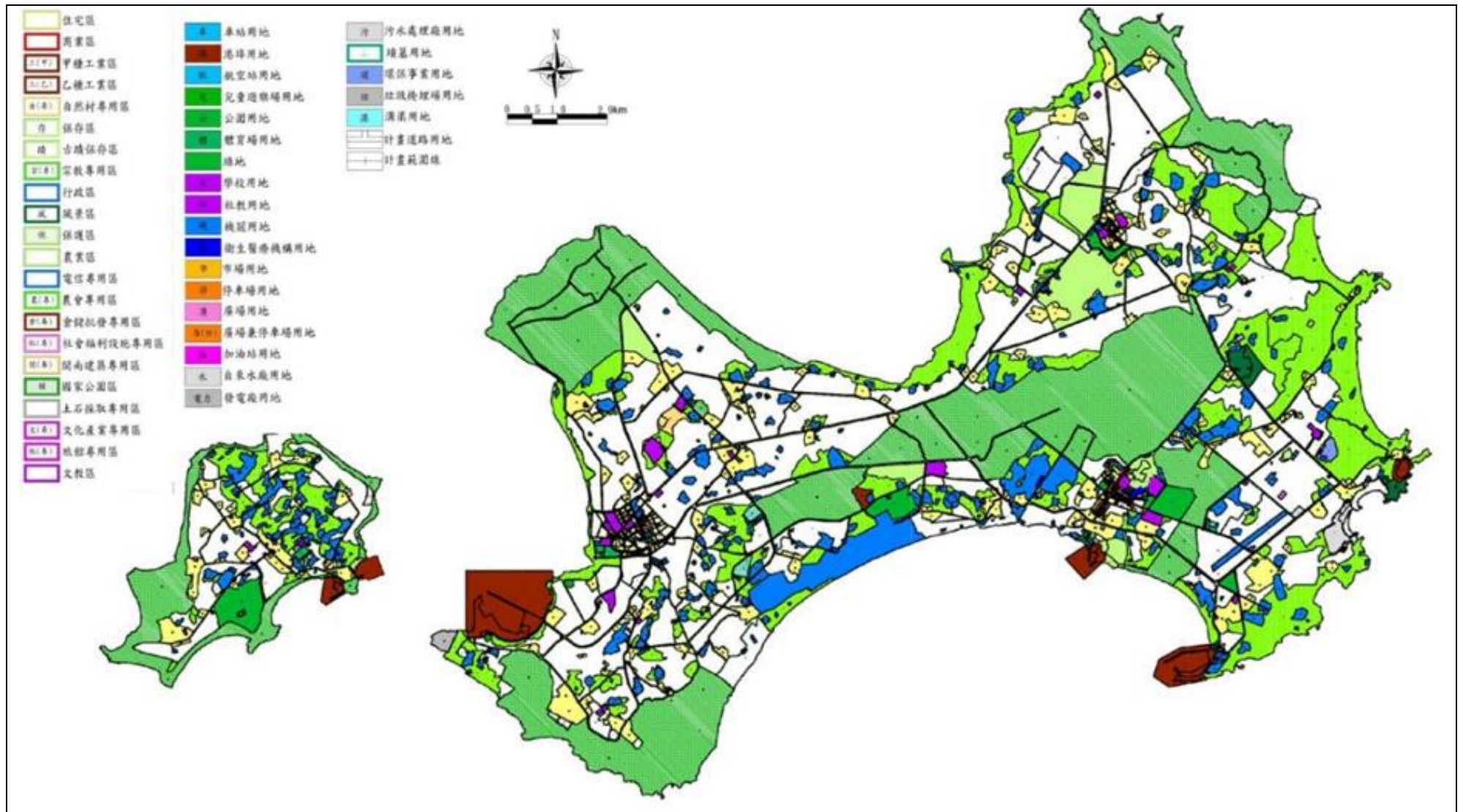


圖 2- 3 金門特定區計畫範圍示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)，民國 95 年。

(五) 公共設施用地計畫

公共設施用地計有遊憩用地(兒童遊樂場、公園、綠地、體育場)、學校用地(文小、文中、文中小、文高、文大、社教用地)、機關用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、港埠用地、航空站用地、車站用地、垃圾掩埋場用地、溝渠用地、道路用地等 20 類。

(六) 分期分區計畫

金門特定區計畫自民國(下同)85 年至 105 年共劃分為 5 期分期分區計畫：

1. 第一期-81 年~85 年：
 - a. 金門特定區計畫主要計畫部分
 - b. 配合金門特定區計畫辦理金城地區細部計畫通盤檢討。
 - c. 配合金門特定區計畫辦理新市、山外地區細部計畫通盤檢討。
 - d. 配合金門特定區計畫辦理沙美地區細部計畫通盤檢討。
2. 第二期-86 年~90 年：
 - a. 金門特定區計畫全面地籍及地形測量。
 - b. 東林、西路地區細部計畫。
 - c. 各聚落地區細部計畫。
3. 第一~五期-81 年至 105 年：
 - a. 土地使用及公共設施分期分區發展計畫。
 - b. 交通運輸系統分期分區發展計畫。
 - c. 觀光遊憩系統分期分區發展計畫。

第三章、計畫範圍及周邊地區土地使用分區與發展現況

第一節、土地使用分區

金門特定區計畫自民國 85 年公告實施，經 95 年第一次通盤檢討後，現正進行第二次通盤檢討，計畫範圍位於安岐自然村東側，計畫區及其周邊土地現行使用分區，如下所述及圖 3- 1 所示：

一、農業區

計畫範圍及其北側、東側及南側皆為農業區，且經農地重劃，目前多為農業使用。

二、自然村專用區

計畫範圍西南側緊鄰安岐自然村專用區，並隔安岐自然村與西浦頭自然村相望，東南側則為西堡自然村。

三、保護區

西堡自然村北側、安岐自然村南側及西浦頭自然村西南側皆為保護區，現況多為原生林地。

四、機關用地

安岐自然村南側有二處機關用地（機四四、機八四），現況為金門縣政府消防局及金門縣政府警察局綜合勤務大樓。

五、電力事業用地

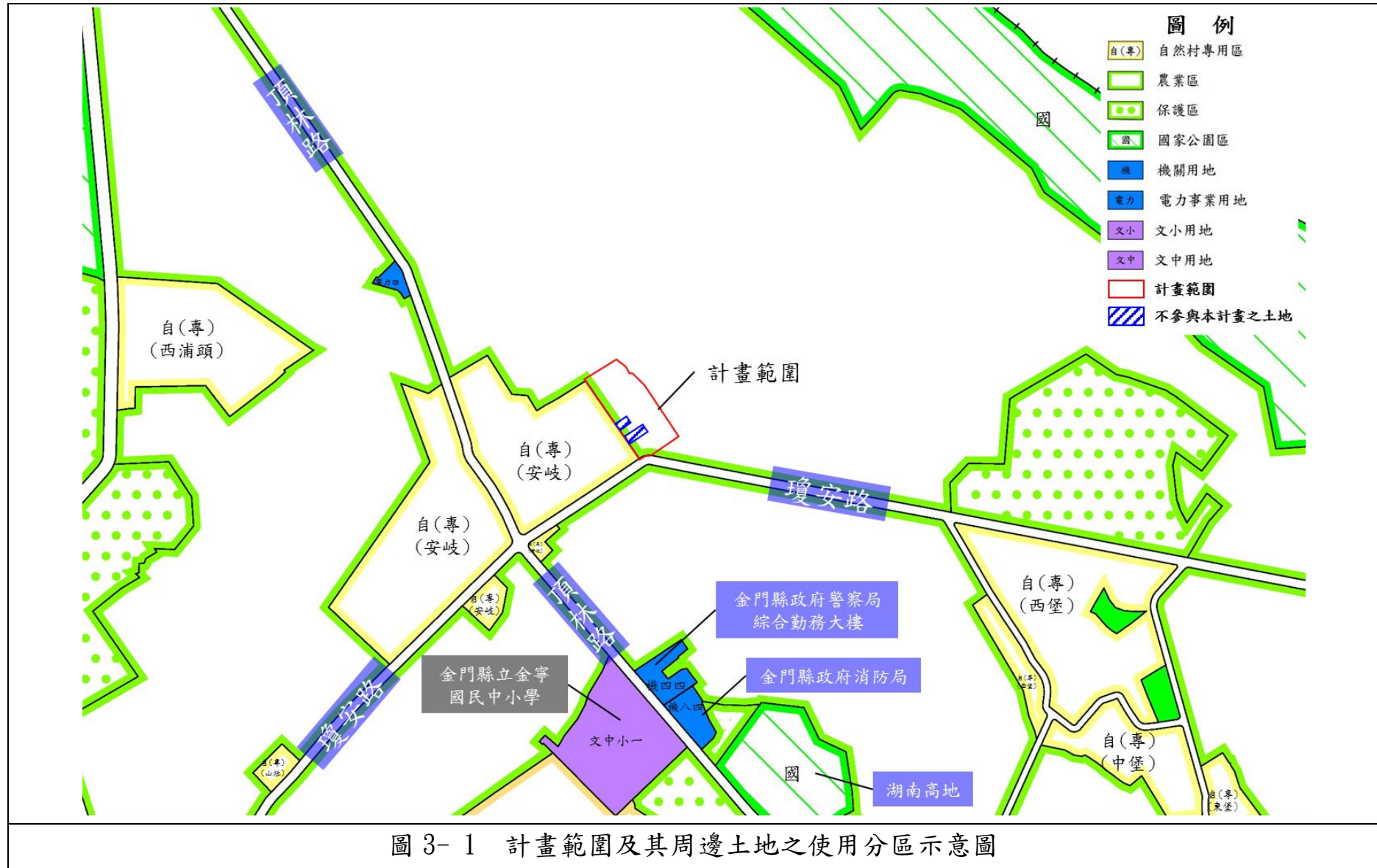
安岐自然村北側有一處電力事業用地（電力四），現況為空地使用。

六、文中小用地

安岐自然村南側有一處文中小用地（文中小一），現況為金門縣立金寧國民中小學。

七、國家公園區

安岐自然村南側有一處國家公園區，現況為湖南高地。



資料來源：本計畫繪製。

第二節、土地使用現況

計畫範圍內及周遭之土地使用現況，如下所述：

一、林地使用

計畫範圍外東北側，現況仍以原生林地為主，莫蘭蒂颱風災後，有部分林木倒塌，目前樹木較為稀疏，如圖 3- 2 所示。

二、草地使用

計畫範圍西南側，現況為整理過之草生地，整體環境較為整齊，如圖 3- 2 所示。

三、農地使用

計畫範圍內除西南側寧安四劃段 264 地號土地目前已申請興建農舍外，其餘土地皆未做農地使用。

計畫範圍外之西北側及西南側則有部分土地種植高粱、小麥等農作物，如圖 3- 2 所示。

四、宮廟使用

計畫範圍東側為「安岐將軍廟」，廟後「萬軍營」為國共殉難將士埋骨所在，如圖 3- 2 所示。

五、風獅爺

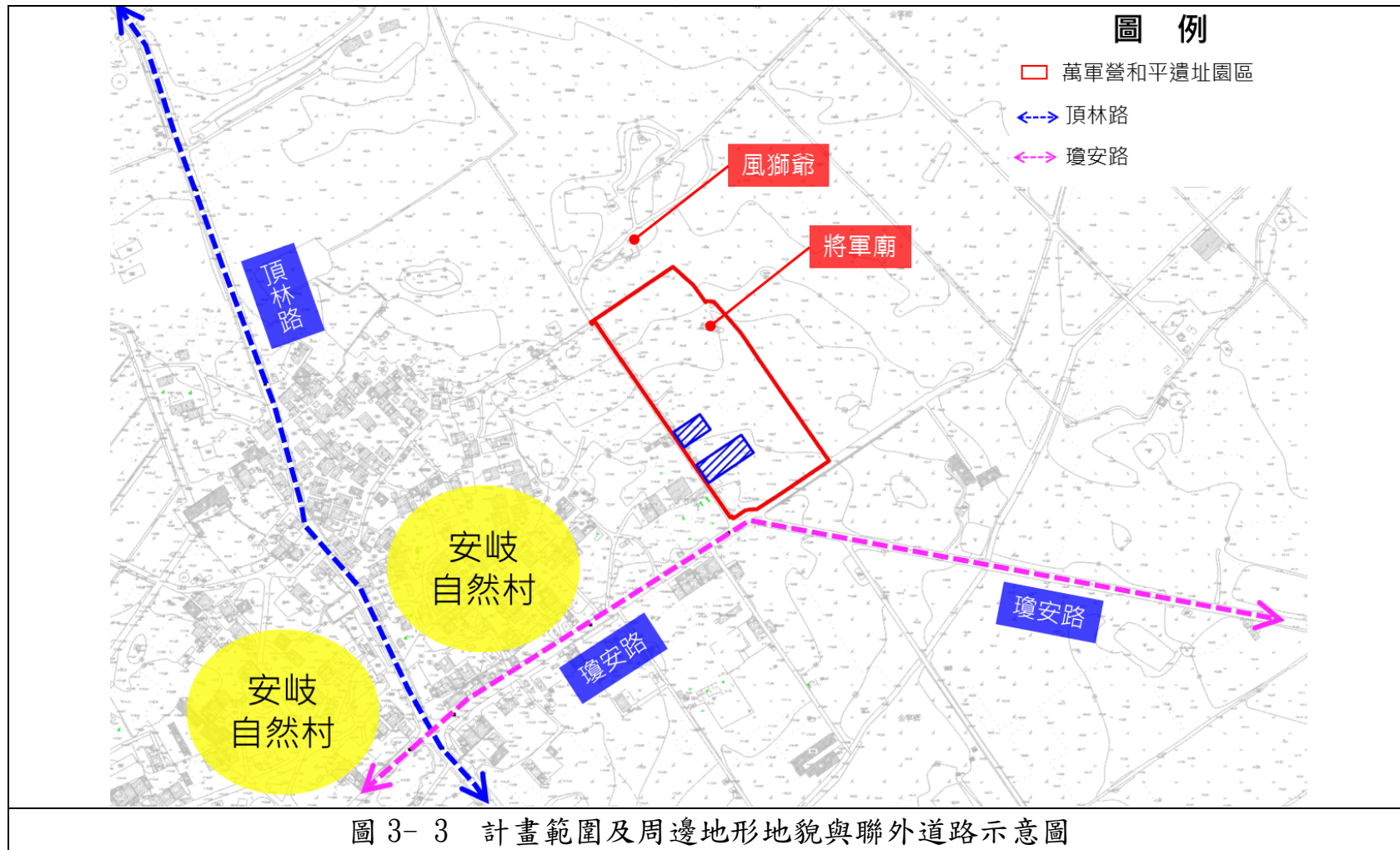
計畫範圍外之北側為「安岐風獅爺」，目前為金門島內最大尊之風獅爺，如圖 3- 2 所示。



資料來源：本計畫繪製。

第三節、地形地貌及周邊聯外道路

本計畫範圍位於安岐自然村東北側之農業區，全區地形平坦，無明顯之起伏，如圖 3- 3 所示。



資料來源：本計畫繪製。

第四節、計畫範圍周邊土地實價登錄情形

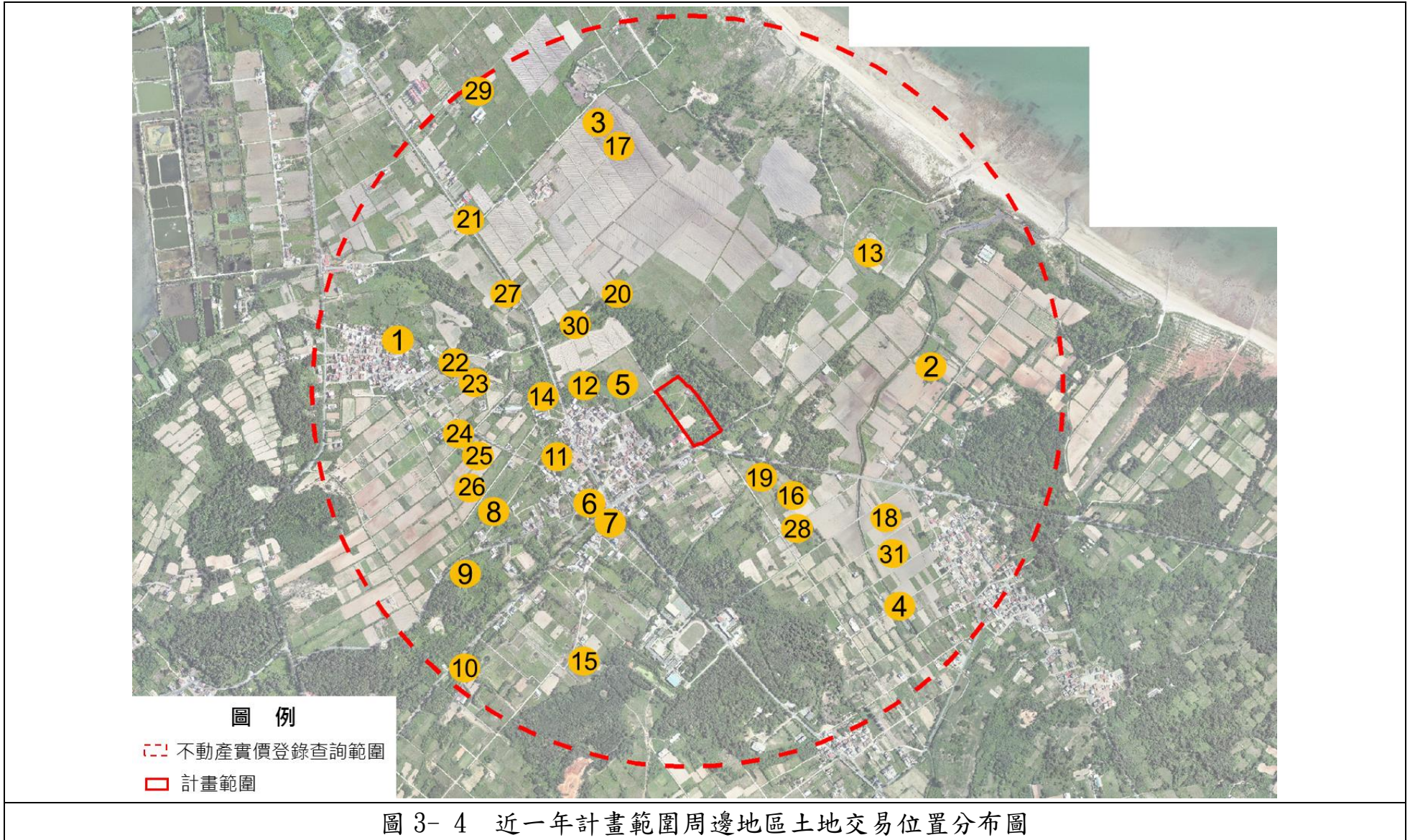
依據內政部不動產交易實價查詢服務網之登錄資訊，以將軍廟直徑 2.5 公里為範圍，其內自民國 105 年 07 月至民國 106 年 07 月，共有 31 筆土地交易，詳細交易資訊如表 3- 1 所示，交易土地之區位如圖 3- 4 所示。

表 3- 1 計畫範圍周邊土地交易實價登錄

編號	鄉鎮	區段位置或區段門牌	交易年月	單價 (萬/m ²)	使用分區
01	金 寧 鄉	安西劃段 181~210 地號	105/07	2.2	自然村專用區
02		西堡劃測段 391~420 地號	105/07	0.3	農業區
03		寧劃段 871~900 地號	105/09	0.2	農業區
04		寧安二劃段 271~300 地號	105/09	0.6	農業區
05		寧安四劃段 301~330 地號	105/09	0.5	農業區
06		長寮段 61~90 地號	105/10	1.1	道路用地
07		長寮段 61~90 地號	105/10	1.0	道路用地
08		安西劃段 661~690 地號	105/10	1.3	農業區
09		長寮段 721~750 地號	105/10	1.3	農業區
10		寧湖三劃段 211~240 地號	105/10	1.3	農業區
11		安岐村段 241~270 地號	105/10	2.1	自然村專用區
12		寧安四劃段 361~390 地號	105/11	0.4	農業區

編號	鄉鎮	區段位置或區段門牌	交易年月	單價 (萬/m ²)	使用分區
13	金 寧 鄉	寧安四劃段 391~420 地號	105/11	0.1	農業區
14		寧安四劃段 391~420 地號	105/11	2.8	自然村專用區
15		寧湖三劃段 121~150 地號	105/11	0.5	農業區
16		寧安二劃段 121~150 地號	106/01	0.2	農業區
17		寧劃段 931~960 地號	106/02	0.2	農業區
18		寧安二劃段 421~450 地號	106/03	0.6	農業區
19		寧安二劃段 91~120 地號	106/03	0.1	農業區
20		寧劃段 1291~1320 地號	106/03	0.2	農業區
21		寧劃段 511~540 地號	106/04	0.2	農業區、道路用地
22		安西劃段 211~240 地號	106/04	0.6	農業區、自然村專用區
23		長寮段 241~270 地號	106/04	0.6	農業區
24		安西劃段 601~630 地號	106/04	0.6	農業區
25		安西劃段 601~630 地號	106/04	0.6	農業區
26		安西劃段 631~660 地號	106/05	0.4	農業區
27		寧劃段 1201~1230 地號	106/05	0.4	農業區、道路用地
28		寧安二劃段 181~210 地號	106/05	0.3	農業區
29	寧劃段 451~480 地號	106/05	0.3	農業區	
30	寧安四劃段 361~390 地號	106/05	0.2	農業區	
31	寧安二劃段 421~450 地號	106/06	0.4	農業區	

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

第四章、計畫範圍之土地權屬、清冊、公告現土地現值及公告地價

第一節、公私有土地權屬分布及其使用現況

本計畫範圍位於安岐自然村東側，其周邊土地多為經農地重劃後之私有地，縣有地則零星夾雜於私有農地之間或作為農路使用；國有地則多分布於計畫範圍東側，南側國有地則作為瓊安路使用，計畫區內及其周邊土地權屬分布情況說明如下及圖 4- 1 所示：

- 一、國有地：現況多為原生林地、道路及風獅爺周邊之開放空間使用。
- 二、私有地：現況多為草地。
- 三、縣有地：零星夾於私有地及國有地之間，現況多為道路使用或草地。

第二節、土地權屬空間分布及結構樣態

本計畫範圍面積共 21,827.95m²，以私有地 18,340.00m²(占 84.02%)及縣有地 3,487.95m²(占 15.98%)為主，計畫範圍內並無國有地，計畫區內共 31 筆土地，由 28 位土地所有權人持有，如表 4- 1、圖 4- 1 所示。

將軍廟所在之寧安四劃段 250 地號所有權人登記為「金寧鄉安岐將軍廟」，係廟方之財產，故不參與本計畫之私有土地協議合併、分割、共有物分割、贈與二分之一土地予金門縣之程序。

表 4- 1 計畫範圍土地權屬結構表

權 屬	筆 數	所有權人數	面 積 (m ²)	比 例 (%)
私有地	23	26	18,340.00	84.02
縣有地	8	1	3,487.95	15.98
國有地	0	0	0.00	0.00
合 計	31	27	21,827.95	100.00

資料來源：本計畫彙整。



圖 4- 1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

安岐地區為歷史悠久之地區，區內各宗土地經歷數代繼承及分割，權屬結構較複雜，未來土地協議合併、分割及共有物分割時可能面臨下列之土地所有權樣態：

- 一、 完全持有：指土地所有權人持有該筆地號全部產權。
- 二、 多人持份：二位（含）以上土地所有權人共同持有一筆或數筆土地，各所有權人之持份又分為平均持份及不平均持份。
- 三、 共同共有：指土地由所有權人共有，不分持有比例多少，共同共有土地之權利行使需全體共有人之同意。

未來土地協議合併、分割及共有物分割時，應考量上述各項土地權屬之結構樣態，以利土地協議合併、分割及共有物分割進程之順利。

第三節、土地清冊彙整及公告現值、公告地價

本計畫將範圍內所涉及之地號、面積、所有權人、土地持分及公告現值等資料彙整為土地清冊，如表 4- 2、表 4- 3 所示。

計畫範圍土地清冊（以土地所有權人姓氏筆劃排序）

表 4-2 計畫範圍土地清冊（以土地所有權人姓氏筆劃排序）

編號	土地所有權人姓名	段代碼	段名	地號	公告土地現值	公告地價	面積 (m ²)	持份情形		土地持份面積 (m ²)	
					(元/m ²)	(A)				(B)	各宗土地
									(C)=(A)*(B)		(D)
01	吳 00	0046	寧安四劃段	0260-0000	2,500	80	978.16		1/3	326.05	333.33
		0046	寧安四劃段	0260-0001	2,500	80	21.84		1/3	7.28	
02	吳 00	0046	寧安四劃段	0264-0001	2,500	80	500.00	全部	1/1	500.00	500.00
03	吳 00	0046	寧安四劃段	0263-0002	2,500	80	400.00		1/1	400.00	400.00
04	李 00	0046	寧安四劃段	0257-0000	2,500	80	1,333.33	全部	1/1	1,333.33	1,333.33
05	林 00	0046	寧安四劃段	0259-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	500.00
06	林 00	0046	寧安四劃段	0248-0000	2,500	80	800.00	全部	1/1	800.00	883.25
		0046	寧安四劃段	0267-0001	2,500	80	333.00		1/4	83.25	
07	林 0	0046	寧安四劃段	0267-0001	2,500	80	333.00		1/4	83.25	83.25
08	林 00	0046	寧安四劃段	0267-0001	2,500	80	333.00		1/4	83.25	83.25
09	林 00	0046	寧安四劃段	0267-0001	2,500	80	333.00		1/4	83.25	416.58
		0046	寧安四劃段	0268-0000	2,500	80	1,000.00		1/3	333.33	
10	許 00	0046	寧安四劃段	0259-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	500.00
11	吳 00	0046	寧安四劃段	0263-0000	2,500	80	600.00		1/1	600.00	600.00
12	蔡 00	0046	寧安四劃段	0270-0001	2,500	80	500.00	全部	1/1	500.00	500.00

編號	土地 所有權人 姓名	段代碼	段名	地號	公告土 地現值	公告 地價	面積 (m ²)	持份情形		土地持份面積 (m ²)	
					(元/m ²)	(A)	(B)			各宗土地	小計
								(C)=(A)*(B)	(D)		
13	蔡 00	0046	寧安四劃段	0255-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	500.00
14	蔡 00	0046	寧安四劃段	0249-0000	2,500	80	853.00	全部	1/1	853.00	853.00
15	蔡 00	0046	寧安四劃段	0265-0000	2,500	80	1,000.00		2/3	666.67	1,333.34
		0046	寧安四劃段	0268-0000	2,500	80	1,000.00		2/3	666.67	
16	蔡 00	0046	寧安四劃段	0254-0000	2,500	80	1,000.00		1/8	125.00	125.00
17	蔡 00	0046	寧安四劃段	0266-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	500.00
18	蔡 000	0046	寧安四劃段	0254-0000	2,500	80	1,000.00		1/8	125.00	125.00
19	蔡 00	0046	寧安四劃段	0254-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	1,333.34
		0046	寧安四劃段	0255-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	
		0046	寧安四劃段	0257-0001	2,500	80	666.67		1/2	333.34	
20	蔡 00	0046	寧安四劃段	0251-0000	2,500	80	587.00	全部	1/1	587.00	587.00
21	蔡 00	0046	寧安四劃段	0256-0000	2,500	80	1,000.00	全部	1/1	1,000.00	1,333.34
		0046	寧安四劃段	0257-0001	2,500	80	666.67		1/2	333.34	
22	蔡 00	0046	寧安四劃段	0252-0000	2,500	80	587.00	全部	1/1	587.00	2,753.67
		0046	寧安四劃段	0260-0000	2,500	80	978.16		2/3	652.11	
		0046	寧安四劃段	0260-0001	2,500	80	21.84		2/3	14.56	

編號	土地 所有權人 姓名	段代碼	段名	地號	公告土 地現值	公告 地價	面積 (m ²)	持份情形		土地持份面積 (m ²)	
					(元/m ²)	(A)	(B)		各宗土地	小計	
									(C)=(A)*(B)	(D)	
		0046	寧安四劃段	0266-0000	2,500	80	1,000.00		1/2	500.00	
		0046	寧安四劃段	0269-0000	2,500	80	1,000.00	全部	1/1	1,000.00	
23	蔡 00	0046	寧安四劃段	0253-0000	2,500	80	693.00	全部	1/1	693.00	693.00
24	蔡 00	0046	寧安四劃段	0254-0000	2,500	80	1,000.00		1/4	250.00	250.00
25	蔡 00	0046	寧安四劃段	0270-0000	2,500	80	500.00	全部	1/1	500.00	500.00
26	蔡 00	0046	寧安四劃段	0265-0000	2,500	80	1,000.00		1/3	333.33	333.33
27	金門縣	0046	寧安四劃段	0261-0000	2,500	80	1,000.00	全部	1/1	1,000.00	3,487.95
		0046	寧安四劃段	0267-0000	2,500	80	667.00	全部	1/1	667.00	
		0046	寧安四劃段	1007-0001	2,500	80	447.09	全部	1/1	447.09	
		0046	寧安四劃段	1009-0001	2,500	80	209.52	全部	1/1	209.52	
		0046	寧安四劃段	1010-0001	2,500	80	173.92	全部	1/1	173.92	
		0046	寧安四劃段	1012-0001	2,500	80	361.16	全部	1/1	361.16	
		0046	寧安四劃段	1015-0000	2,500	80	314.17	全部	1/1	314.17	
		0046	寧安四劃段	1016-0000	2,500	80	315.09	全部	1/1	315.09	

資料來源：金門縣政府財政處；本計畫彙整。

計畫範圍土地清冊（以地段及地號順序排序）

表 4-3 計畫範圍土地清冊（以地段及地號順序排序）

編號	段代碼	段名	地號	公告土地現值	公告地價	面積	持份面積	持份情形		土地所有權人	
				(元/m ²)						(m ²)	
一	0046	寧安四劃段	0248-0000	2,500	80	800.00	800.00	全部	1/1	林 00	06
二	0046	寧安四劃段	0249-0000	2,500	80	853.00	853.00	全部	1/1	蔡 00	14
三	0046	寧安四劃段	0251-0000	2,500	80	587.00	587.00	全部	1/1	蔡 00	20
四	0046	寧安四劃段	0252-0000	2,500	80	587.00	587.00	全部	1/1	蔡 00	22
五	0046	寧安四劃段	0253-0000	2,500	80	693.00	693.00	全部	1/1	蔡 00	23
六	0046	寧安四劃段	0254-0000	2,500	80	1,000.00	500.00		1/2	蔡 00	19
							125.00		1/8	蔡 000	18
							125.00		1/8	蔡 00	16
							250.00		1/4	蔡 00	24
七	0046	寧安四劃段	0255-0000	2,500	80	1,000.00	500.00		1/2	蔡 00	13
							500.00		1/2	蔡 00	19
八	0046	寧安四劃段	0256-0000	2,500	80	1,000.00	1,000.00	全部	1/1	蔡 00	21
九	0046	寧安四劃段	0257-0000	2,500	80	1,333.33	1,333.33	全部	1/1	李 00	04
十	0046	寧安四劃段	0257-0001	2,500	80	666.67	333.34		1/2	蔡 00	19
							333.34		1/2	蔡 00	21
十一	0046	寧安四劃段	0259-0000	2,500	80	1,000.00	500.00		1/2	林 00	05

編號	段代碼	段名	地號	公告土地現值	公告地價	面積	持份面積	持份情形		土地所有權人	
				(元/m ²)		(m ²)				姓名	編號
							500.00		1/2	許00	10
十二	0046	寧安四劃段	0260-0000	2,500	80	978.16	326.05		1/3	吳00	01
							652.11		2/3	蔡00	22
十三	0046	寧安四劃段	0260-0001	2,500	80	21.84	7.28		1/3	吳00	01
							14.56		2/3	蔡00	22
十四	0046	寧安四劃段	0261-0000	2,500	80	1,000.00	1,000.00	全部	1/1	金門縣	27
十五	0046	寧安四劃段	0263-0000	2,500	80	600.00	600.00	全部	1/1	吳00	11
十六	0046	寧安四劃段	0263-0002	2,500	80	400.00	400.00	全部	1/1	吳00	03
十七	0046	寧安四劃段	0264-0001	2,500	80	500.00	500.00	全部	1/1	吳00	02
十八	0046	寧安四劃段	0265-0000	2,500	80	1,000.00	666.67		2/3	蔡00	15
							333.33		1/3	蔡00	26
十九	0046	寧安四劃段	0266-0000	2,500	80	1,000.00	500.00		1/2	蔡00	17
							500.00		1/2	蔡00	22
二十	0046	寧安四劃段	0267-0000	2,500	80	667.00	667.00	全部	1/1	金門縣	27
二十一	0046	寧安四劃段	0267-0001	2,500	80	333.00	83.25		1/4	林00	06
							83.25		1/4	林0	07
							83.25		1/4	林00	08

編號	段代碼	段名	地號	公告土地現值	公告地價	面積	持份面積	持份情形		土地所有權人	
				(元/m ²)		(m ²)				姓名	編號
							83.25		1/4	林 00	09
二十二	0046	寧安四劃段	0268-0000	2,500	80	1,000.00	333.33		1/3	林 00	09
							666.67		2/3	蔡 00	15
二十三	0046	寧安四劃段	0269-0000	2,500	80	1,000.00	1,000.00	全部	1/1	蔡 00	22
二十四	0046	寧安四劃段	0270-0000	2,500	80	500.00	500.00	全部	1/1	蔡 00	25
二十五	0046	寧安四劃段	0270-0001	2,500	80	500.00	500.00	全部	1/1	蔡 00	12
二十六	0046	寧安四劃段	1007-0001	2,500	80	447.09	447.09	全部	1/1	金門縣	27
二十七	0046	寧安四劃段	1009-0001	2,500	80	209.52	209.52	全部	1/1	金門縣	27
二十八	0046	寧安四劃段	1010-0001	2,500	80	173.92	173.92	全部	1/1	金門縣	27
二十九	0046	寧安四劃段	1012-0001	2,500	80	361.16	361.16	全部	1/1	金門縣	27
三十	0046	寧安四劃段	1015-0000	2,500	80	314.17	314.17	全部	1/1	金門縣	27
三十一	0046	寧安四劃段	1016-0000	2,500	80	315.09	315.09	全部	1/1	金門縣	27

資料來源：金門縣政府財政處；本計畫彙整。

第五章、課題分析與對策

課題一：計畫範圍內之私有土地採「土地合併」、「分割」及「共有物分割」方法以開發建設園區，須以協議方式進行。

說明：

依「民法」第三篇／物權篇第二章／共有／第 824 條：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之」。

對策：

1. 研擬「委託書」，並協調私有土地所有權人簽署，委託縣府辦理「協議土地合併」、「分割」、「共有物分割」及「贈與」之事宜。
2. 研擬「同意書」，並協調私有土地所有權人簽署，同意縣府辦理「協議土地合併」、「分割」、「共有物分割」及「贈與」之事宜。
3. 研擬「土地合併協議書」，提供予私有土地所有權人簽署，並協助其辦理「協議土地合併」之事宜。

課題二：集中取得計畫範圍內私有地二分之一土地，贈與金門縣，並與縣有地進行「萬軍營和平遺址園區」公共設施之建設。

說明：

土地所有權人辦理「分割」及「共有物分割」後，將其持有之二分之一之土地贈與金門縣，由縣府集中取得計畫範圍內私有地二分之一土地，以規劃「萬軍營和平遺址園區」整體建設。

對策：

1. 參照「平均地權條例」第五章／漲價歸公／第 35 條：「……政府出售或依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。」
2. 參照「金門縣政府辦理贈與登記標準作業程序」/壹、目的：「已登記之土地或建物所有權人，將土地或建物產權無償贈與他方，經他方允受而生效力之行為，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記，以生物權變動之效力」。

3. 參照前述相關之規定辦理土地贈與登記作業。

題三：計畫範圍內寧安四劃段 262 地號、264 地號等兩筆土地，參與本案土地「協議合併」、「分割」及「共有物分割」之可能性較低。

說明：

1. 計畫範圍內寧安四劃段 262 地號土地，原土地所有權人已去世，須辦理繼承程序，但其中一位繼承人，已無法取得聯繫，以致繼承程序無法順利辦理。
2. 計畫範圍內寧安四劃段 264 地號土地，土地所有權人已申請興建農舍並已完成建築結構體。

對策：

針對此情境規劃本計畫區之土地配置方案，將該兩筆土地維持原農業區使用。

課題四：計畫範圍周遭土地部分為國有土地，需依國有財產法協商其是否參與本計畫之後繼擴充替選方案。

說明：

計畫範圍周遭部分土地權屬為國有地，若依「國有非公用不動產交換辦法」之規定進行土地交換分合，須與財政部國有財產署協商，過程耗時冗長，可能影響後續本計畫現階段之規劃與建設期程。

對策：

1. 先行以本計畫範圍內之私有地為主，配合將軍廟做整體開發建設，塑造出和平廣場意象。
2. 計畫範圍周遭國有土地則繼續與國產署協商，研究是否與園區東側之私有地進行共同開發，將零星分布之私有地集中利用，並視本計畫後續需求研議是否擴大和平廣場之範圍。

第六章、「萬軍營和平遺址園區」之土地使用配置

依民國 106 年 07 月 12 日「安岐將軍廟周遭土地總體開發案」期中報告審查會決議，以「協議合併」、「分割」、「共有物分割」及「贈與」等途徑推動後續事宜。

計畫範圍之土地使用配置分為兩部分，北側為和平廣場，南側為農村聚落，但範圍內有兩筆土地不參與本計畫之規劃（其中寧安四劃段 264 地號已申請興建農舍，同地段 262 地號則因原土地所有權人已過世需辦理繼承等相關程序）。

計畫範圍南側寧安四劃段 260-1 號土地為主要計畫之道路用地，為使「萬軍營和平遺址園區」內未來西側之主要聯外道路暢通，乃將該筆土地納入本計畫，惟依據「地籍測量實施規則」第三篇 土地複丈/第一章 通則/第 224 條規定：「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限」，因此，260-1 地號不參本計畫土地協議合併之程序，但於「分割」及「共有物分割」階段則一併將該地號二分之一土地面積選配回土地所有權人，以茲公平。

第一節、土地使用配置

本計畫土地使用配置歷經多次討論與修正，依民國 106 年 07 月 12 日「安岐將軍廟周遭土地總體開發案」期中報告審查會決議以本計畫書之方案為土地使用配置方案。

為使後續土地選配作業順利推動，本計畫於民國 106 年 9 月 19 日由財政處 許志忠處長率領鄭自欽科長、財政處同仁與規劃團隊拜會地政局及建設處，研商後續規劃方案、面積計算方式及依據，經討論後達成共識，將本計畫之土地使用配置圖面及資料提供予地政局，並由地政局協助計算各街廓與公共設施之面積，做為土地選配之依據。

本計畫於計畫範圍南側規劃四個農村住宅街廓，各住宅街廓淨深分為兩類型，第一類為進深 14 公尺~20 公尺，第二類為進深 34~40 公尺，而北側則整體規劃為「和平廣場」。

本計畫區總面積為 21,827.95 m²，其中劃設農村住宅街廓 9,678.23 m²（占計畫區面積約 44.34%）；公共設施 12,149.72 m²（占計畫區面積約 55.66%）；廣場（和平廣場）面積 7,585.92 m²（占計畫區面積約 34.75%），詳細規劃配置如圖 6-1，土地使用面積如表 6-1 所示。

表 6-1 土地使用面積分配表

土 地 使 用 項 目		面 積 (m ²)	占計畫區面積比例 (%)
農村住宅街廓	農住(一)	1,523.19	6.98
	農住(二)	2,739.76	12.55
	農住(三)	2,247.51	10.30
	農住(四)	3,167.77	14.51
	小 計	9,678.23	44.34
公共設施	廣場用地	7,585.92	34.75
	道路用地	4,563.80	20.91
	小 計	12,149.72	55.66
總 計		21,827.95	100.00

資料來源：本計畫彙整。

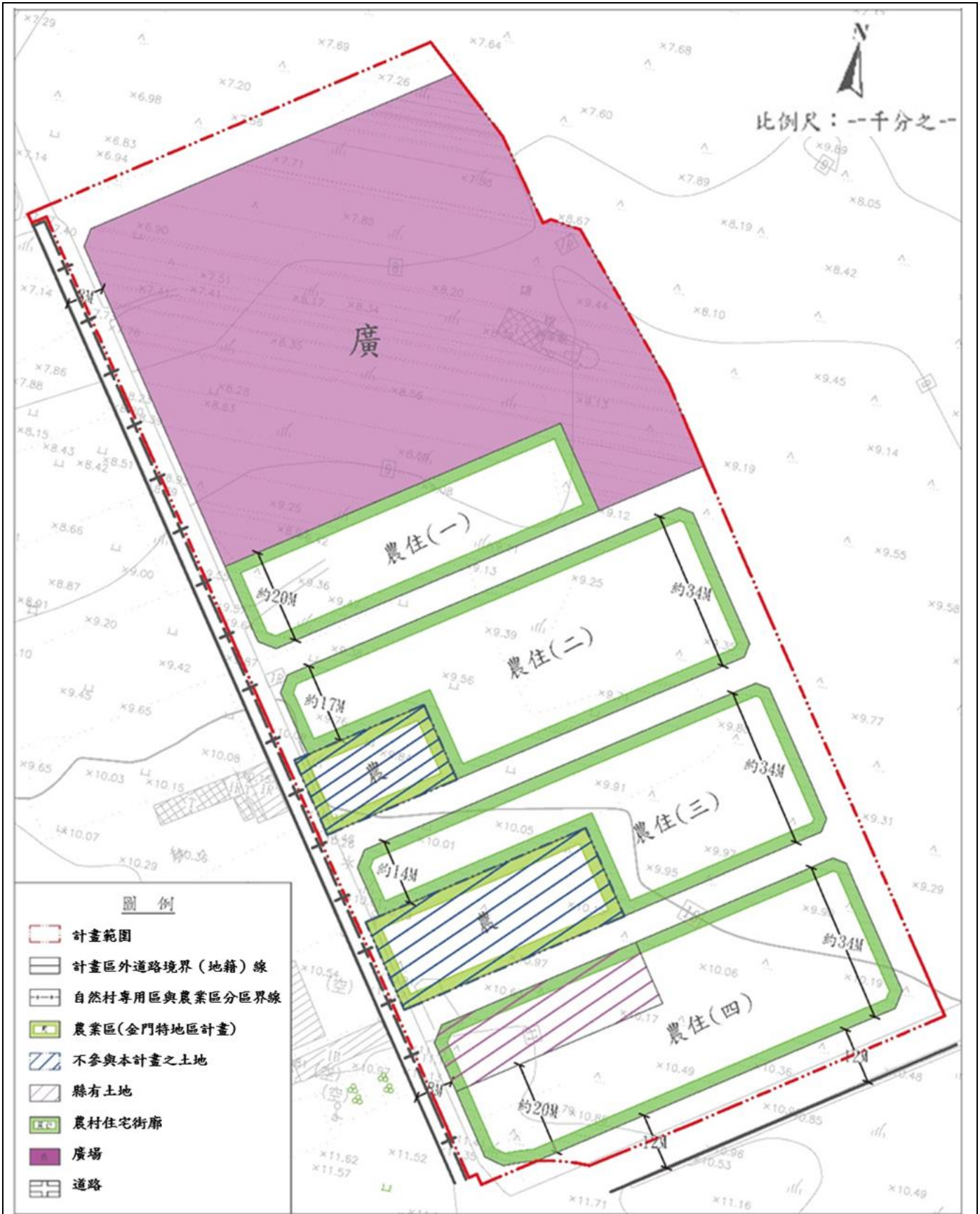


圖 6- 1 「萬軍營和平遺址園區」土地使用配置示意圖

註：線段-+-+為金門特定區計畫自然村專用區與農業區之分區界線。

資料來源：本計畫繪製。

第二節、道路系統

計畫範圍內所劃設道路總面積為 4,563.80 m²，佔計畫面積 20.91%，道路系統如圖 6-2 所示，道路編號、寬度、長度如表 6-2 所示。

表 6-2 道路系統標號明細表

編號	寬度(m)	長度(m)	起迄點
①	12	85	東起計畫範圍線東側，西至計畫範圍線西側
②	8	84	東起計畫範圍線東側，西至③號道路
③	8	224	北起計畫範圍線北側，南至計畫範圍線南側
④	6	95	東起③號道路，西至⑦號道路
⑤	6	95	東起③號道路，西至⑦號道路
⑥	6	95	東起③號道路，西至⑦號道路
⑦	6	126	北起廣場用地南側，南至①號道路

資料來源：本計畫彙整。

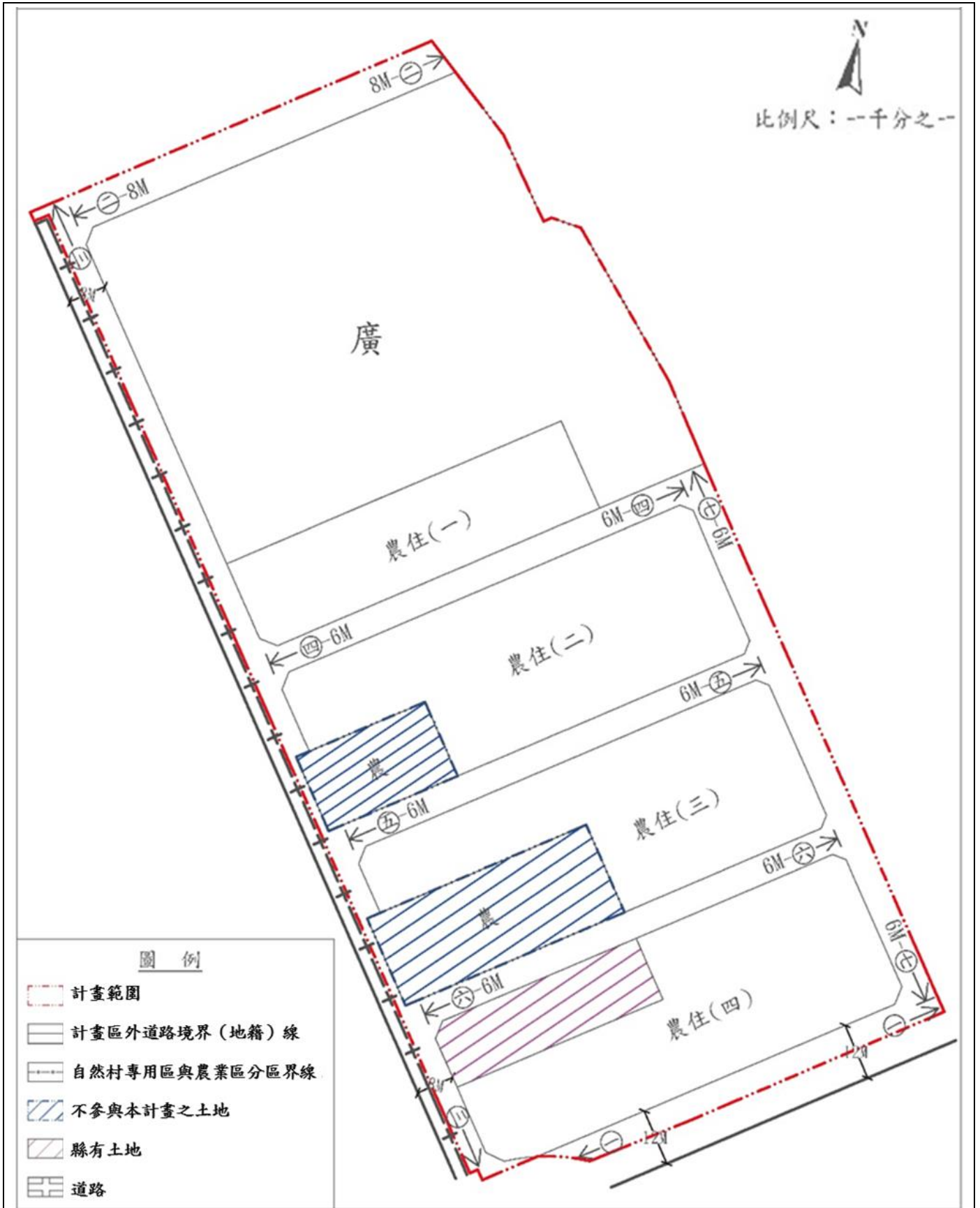


圖 6-2 「萬軍營和平遺址園區」道路系統示意圖

註：線段-+-+為金門特定區計畫自然村專用區與農業區之分區界線。

資料來源：本計畫繪製。

第三節、公共設施計畫

本計畫公共設施配置設有廣場及道路等兩種(如圖 6- 3 所示)，分述如下：

一、廣場

本計畫劃設廣場一處，計畫面積共 7,585.92 m²。

二、道路

計畫範圍內共劃設 4,563.80 m²之道路。

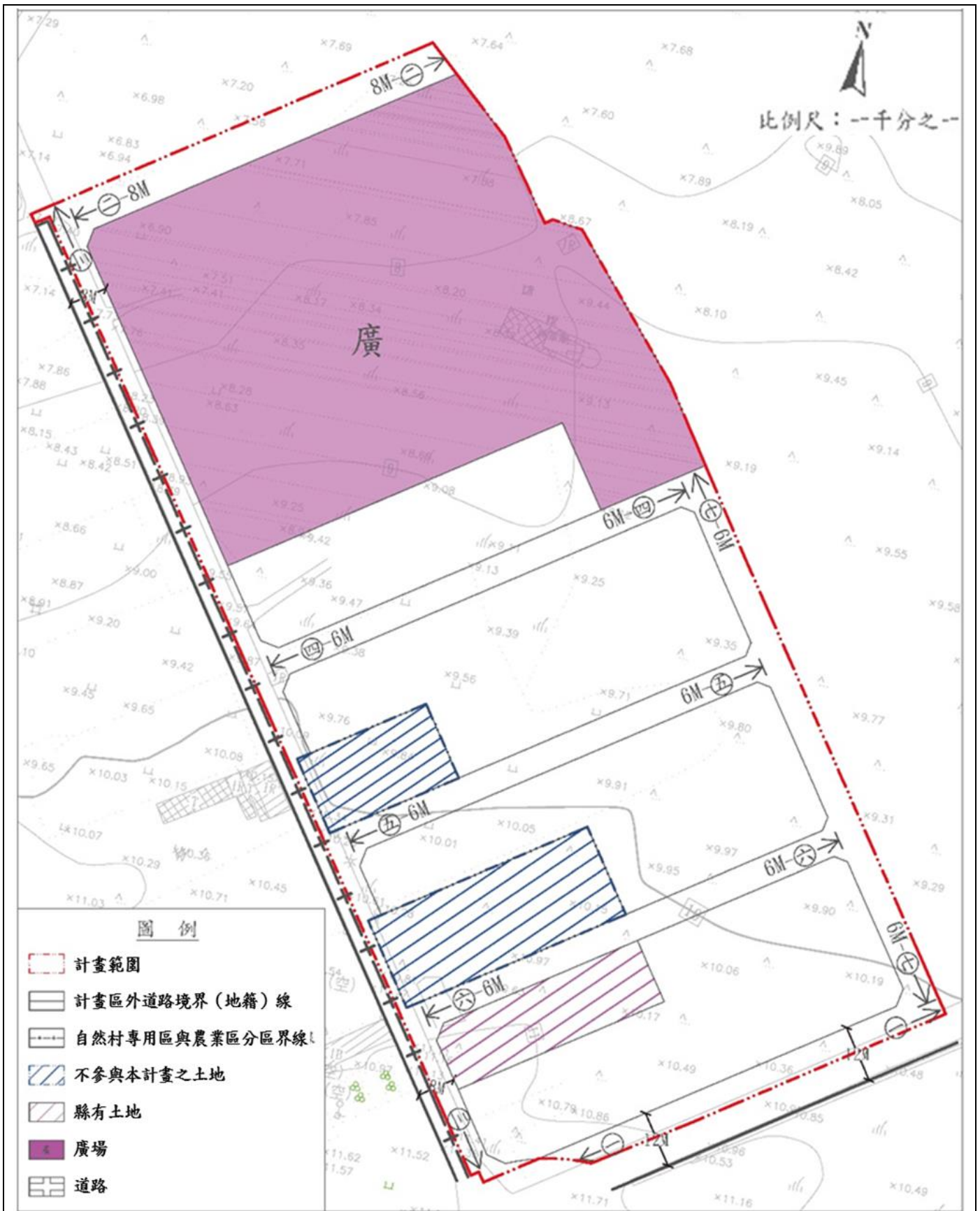


圖 6-3 「萬軍營和平遺址園區」公共設施配置示意圖

註：線段-+-+為金門特定區計畫自然村專用區與農業區之分區界線。

資料來源：本計畫繪製。

第四節、土地使用管制

一、「萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫」之農村聚落土地使用項目如下：

- (一) 農村住宅。
- (二) 社區型公共設施（廣場可供興建寺廟、紀念性建築）。
- (三) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
- (四) 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。
- (五) 水土保持及防災設施。
- (六) 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。
- (七) 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。

二、農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%。

三、農村住宅興建時，應自道路境界線退縮至少 1 公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。

四、農村住宅興建時，應於側院留設至少 0.5 公尺，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。

五、供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。

六、基地內應留設 20%空地作綠化植栽計畫，並得計入法定空地，並於圖面表示，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。

七、基地排水

- (一) 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。
 - (二) 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。
 - (三) 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。
 - (四) 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。
- 八、本農村聚落申請建築執照、雜項執照，應經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後始得發照建築。

第五節、都市設計準則

- 一、帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
- 二、陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於 3 公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於 6 公尺。
- 三、改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為原則。
- 四、建築物臨道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- 五、為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。
- 六、建築物屋頂層，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- 七、建築物面向原則上應面臨道路。

- 八、農村聚落內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。
- 九、本設計準則為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」之決議為準。

第七章、「萬軍營和平遺址園區」內私有土地協議合併、分割、共有物分割、贈與等办理流程及相關法令依據

計畫範圍位於安岐將軍廟西側，以私有地為主，夾雜零星縣有地，計畫範圍內私有地先行由土地所有權人採協議合併(民法#824)後，再依土地使用配置進行分割及共有物分割，由縣政府集中取得地籍重新分割後的二分之一土地所有權為原則，土地所有權人分回土地則參考相關法規規劃為農村聚落，藉此達到興闢「萬軍營和平遺址園區」之目的，茲詳述如下：

第一節、私有土地協議合併

一、法令依據

(一) 依據「地籍測量實施規則」第三篇／土地複丈第一章／通則／第224條：

1. 土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。
2. 所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：
 - (1) 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。
 - (2) 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
 - (3) 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。
3. 登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。
4. 定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。

(二) 依據「地籍測量實施規則」第三篇／土地複丈第一章／通則／第 225-1 條：

「第二百二十四條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。」

(三) 依據「地籍測量實施規則」第三篇／土地複丈第一章／通則／第 207 條：

1. 申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。
2. 檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
3. 複丈涉及原有標示變更者，應於申請複丈時，填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記。

二、土地合併複丈之作業流程

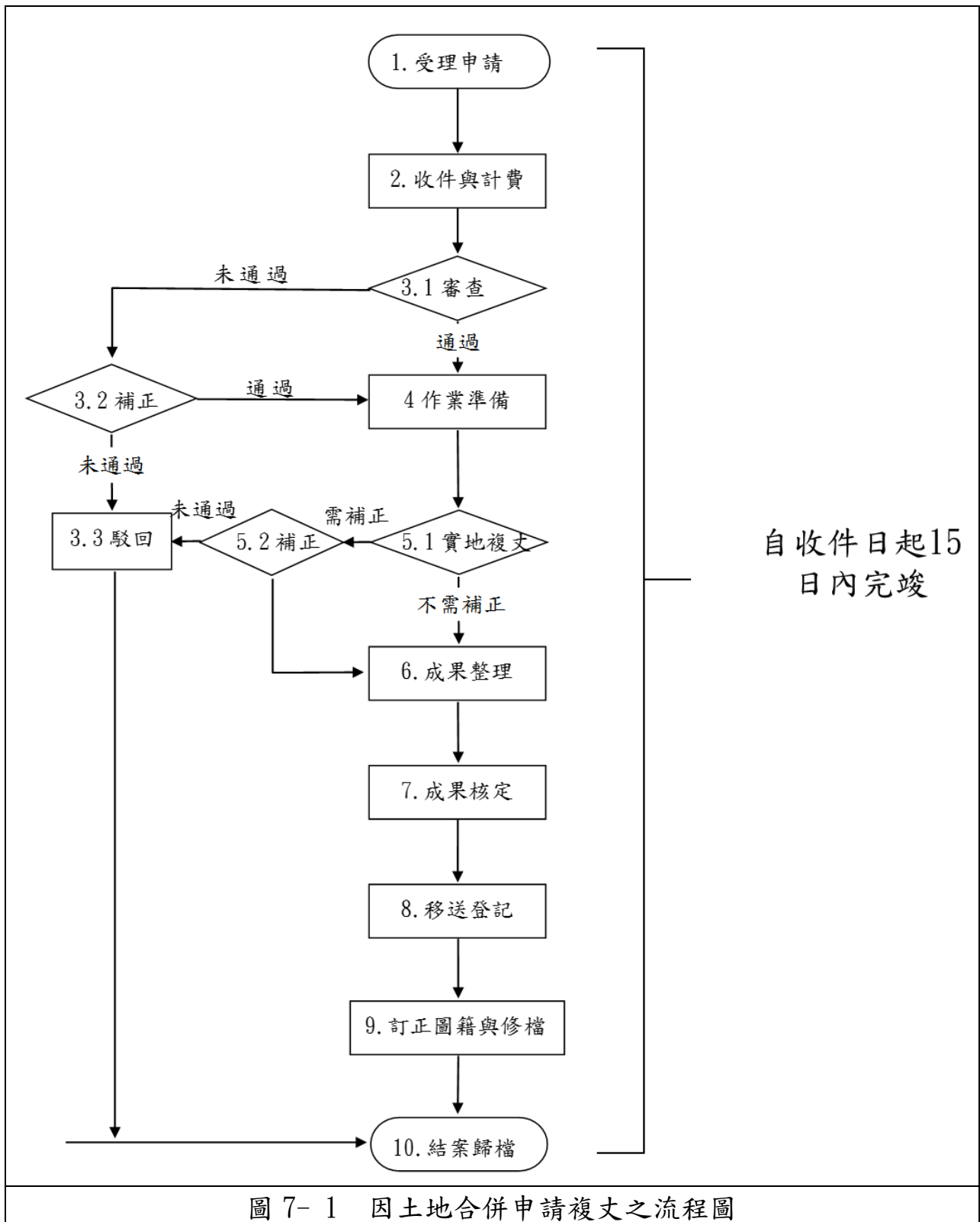


圖 7- 1 因土地合併申請複丈之流程圖

資料來源：金門縣政府網路 e 櫃台

第二節、私有土地協議辦理分割及共有物分割

一、法令依據

(一) 共有物分割時機：

依據「民法」第三篇／物篇第二章／共有／第 823 條：

1. 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。
2. 約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。
3. 如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

(二) 共有物分割之方法：

依據「民法」第三篇／物篇第二章／共有／第 824 條：

1. 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
2. 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
 - (1) 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
 - (2) 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。

(三) 共有物分割登記：

依據「土地登記規則」第六章／所有權變更登記／第 105 條：

共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

依據「金門縣地政局辦理共有物分割登記標準作業程序」第肆項所述，須檢附下列文件辦理共有物分割登記：

1. 登記申請書
2. 共有物所有權分割契約書
3. 權利書狀
4. 申請人身分證明文件、印鑑證明
5. 土地增值稅、契稅繳納或免稅或不課徵證明文件
6. 主管機關核准或同意證明文件
7. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

(四) 分割最小面積限制：

1. 依據「農業發展條例」第一章／總則／第3條：
耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。
2. 依據「農業發展條例」第二章／農地利用與管理／第16條：
每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。
3. 金門全區皆為金門特定區計畫範圍，非屬區域計畫範疇，因此「萬軍營和平遺址園區」之農業區非為「農業發展條例」第3條所述之耕地。

二、分割登記標準作業流程圖

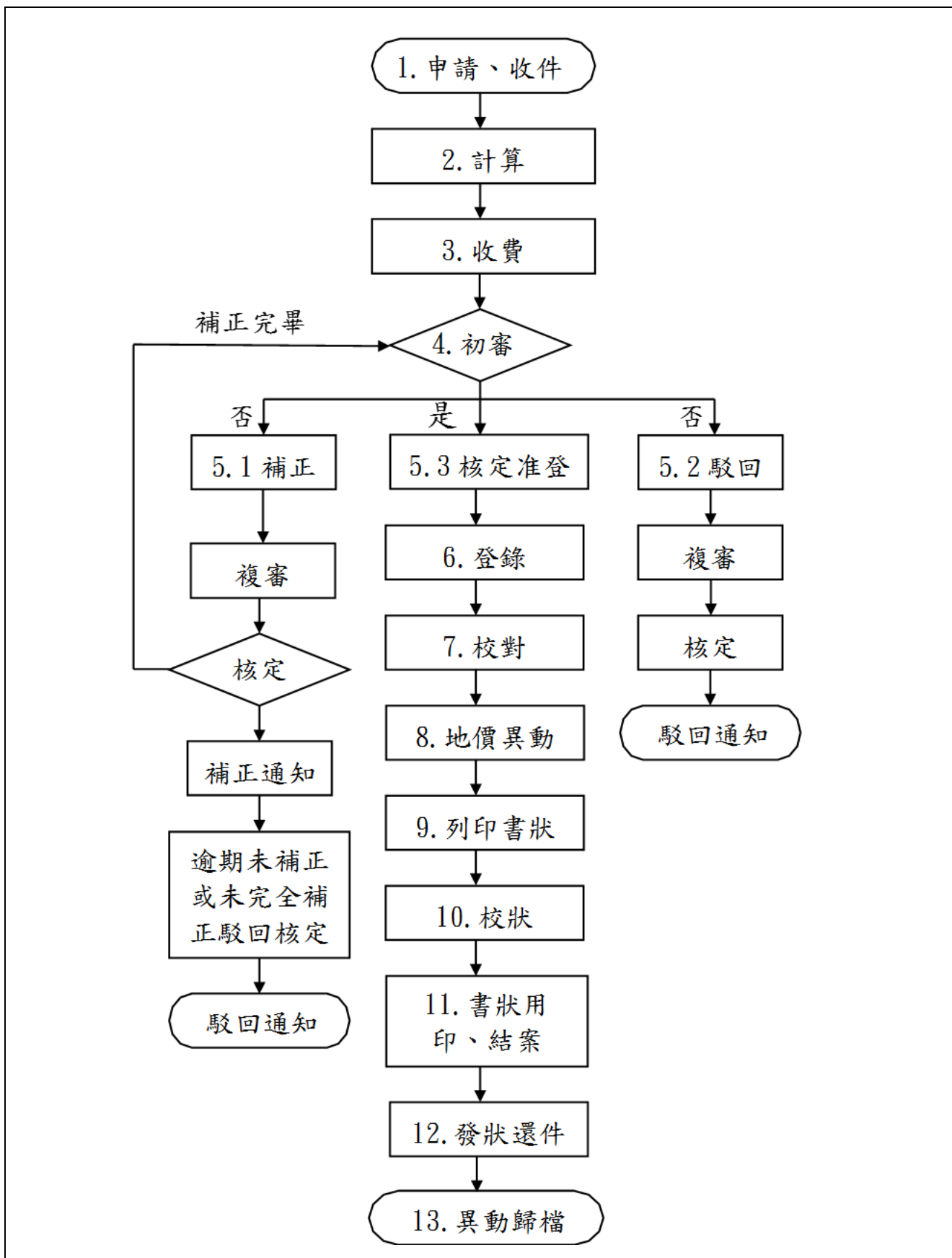


圖 7- 2 金門縣地政局辦理分割登記標準作業流程圖

資料來源：金門縣地政局。

三、共有物分割登記標準作業流程

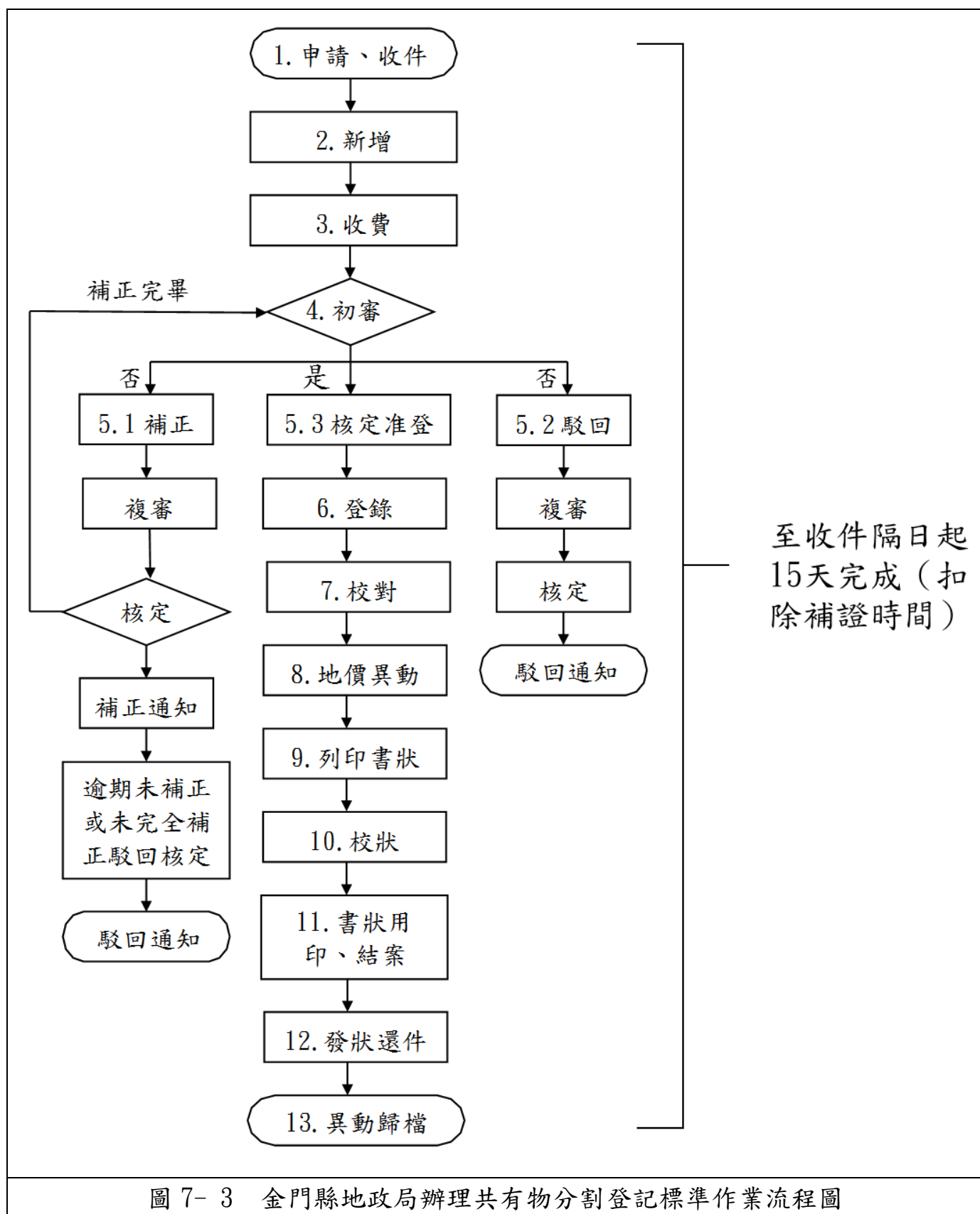


圖 7-3 金門縣地政局辦理共有物分割登記標準作業流程圖

資料來源：金門縣地政局。

第三節、土地贈與及所有權移轉

縣政府於「分割」、「共有物分割」作業過程中，土地所有權人需贈與二分之一土地予金門縣，以整體建設「萬軍營和平遺址園區」。

一、土地贈與相關法規

(一) 依據「土地稅法」第四章／土地增值稅／第 28 條：

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

(二) 依據「土地稅法」第四章／土地增值稅／第 30-1 條：

依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

1. 依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
2. 依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
3. 依第三十九條之一第二項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。
4. 依第三十九條之二第一項規定，免徵土地增值稅之農業用地，以權利變更之日當期之公告土地現值為準。

(三) 依據「平均地權條例」第五章／漲價歸公／第 35 條：

為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，應依第三十六條規定徵收土地增值稅。但政府出售或依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。

二、辦理土地贈與流程

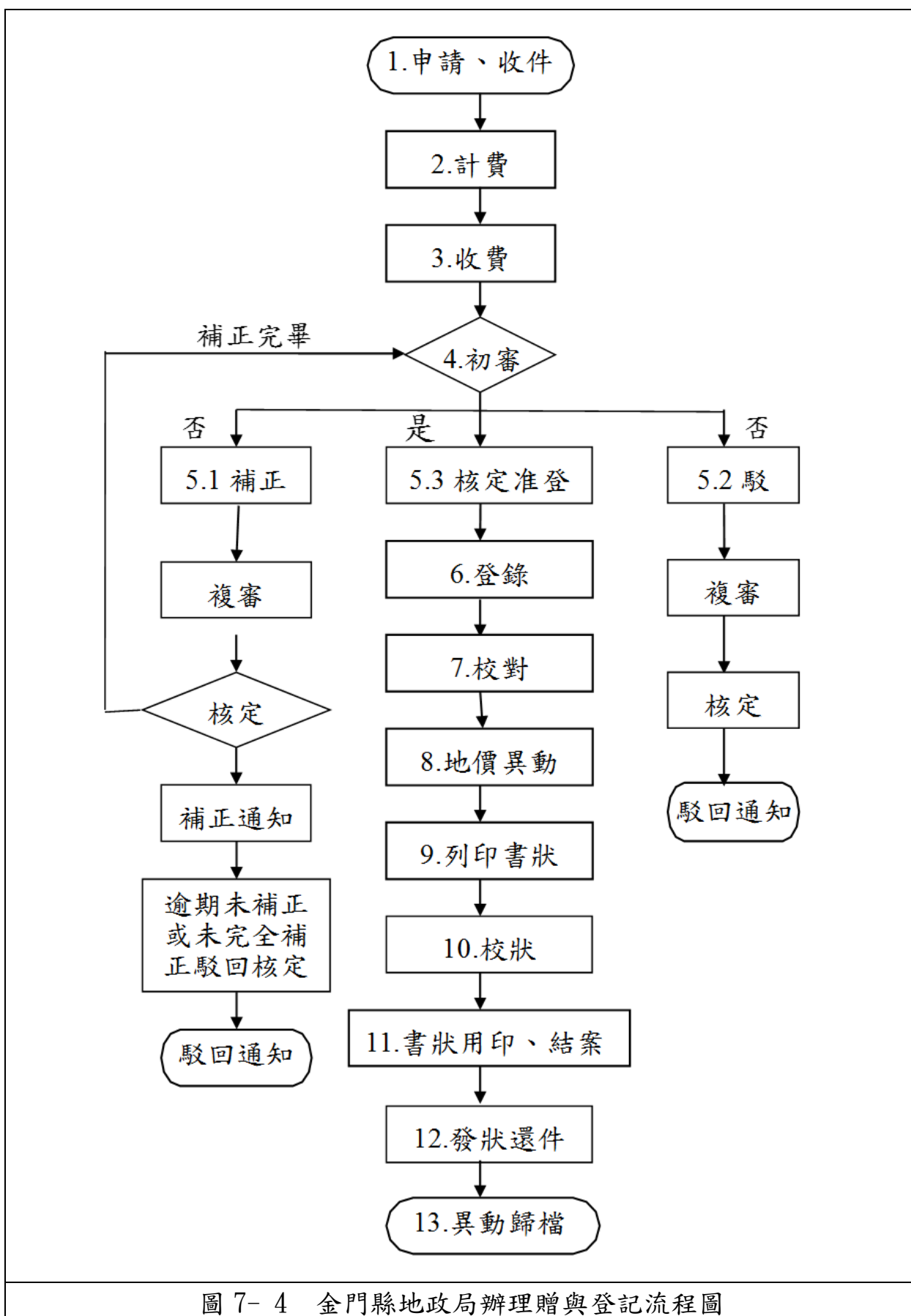


圖 7- 4 金門縣地政局辦理贈與登記流程圖

資料來源：金門縣地政局。

第四節、計畫區土地交換分合作業之相關參考法規

分割及共有物分割時係採私有土地所有權人協議分割之方式，因此可參考土地交換分合時之相關法規，以求本計畫區土地所有權人選配土地作業之公平與透明，避免私有土地所有權人協議分割時產生紛爭而影響後續辦理時程。

一、區段徵收實施辦法

依據「區段徵收實施辦法」，第 26 條：

抵價地分配作業程序如下：

- (一) 計算抵價地總面積。
- (二) 規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積。
- (三) 劃定區段徵收後地價區段，評定區段徵收後地價。
- (四) 計算各分配街廓面積、單位地價及抵價地總地價。
- (五) 計算各土地所有權人應領抵價地之權利價值。
- (六) 訂定抵價地分配作業要點。
- (七) 召開抵價地分配作業說明會。
- (八) 受理合併分配之申請。
- (九) 訂期通知土地所有權人辦理抵價地分配。
- (十) 依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊。
- (十一) 公告抵價地分配結果。
- (十二) 繳納或發給差額地價。
- (十三) 囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之土地所有權人。

前項第六款抵價地分配作業要點，由直轄市或縣（市）主管機關會商需用土地人定之；第十三款之囑託登記，由直轄市或縣（市）主管機關囑託該管登記機關辦理；其餘各款之辦理機關，由直轄市或縣（市）主管機關及需用土地人協議之。

依據「區段徵收實施辦法」，第 28 條：

- (一) 抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。
- (二) 土地所有權人得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二以上之分配街廓配地。選擇分配街廓時，其應領抵價地之權利價值不得小於所選擇分配街廓最小分配面積所需權利價值，且該分配街廓賸餘土地不得小於最小分配面積。
- (三) 土地所有權人選擇之土地，非為該分配街廓之最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值應全部分配完竣；如為最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值超過或不足該宗土地所需權利價值之處理原則，由直轄市或縣(市)主管機關於抵價地分配作業要點定之。

區段徵收抵價地之分配原則，不同於市地重劃與農地重劃須以原次位分配之原則，而是以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。

二、市地重劃實施辦法

「市地重劃實施辦法」第五章／計算負擔及分配設計／第 31 條：

重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

- (一) 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- (二) 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- (三) 同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。
- (四) 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。
- (五) 重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。
- (六) 重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

- (七) 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地支配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

三、農地重劃條例

依據「農地重劃條例」第五章／土地分配與異議處理／第 22 條：

重劃區內同一分配區之土地辦理分配時，應按原有位次分配之。但同一所有權人在同一分配區有數宗土地時，面積小者應儘量向面積大者集中；出租土地與承租人所有土地相鄰時，應儘量向承租人所有土地集中。

前項但書規定於下列土地辦理分配時，不適用之：

- (一) 農地重劃計畫書公告之日前已有建築改良物之土地。
- (二) 原有鄰接公路、鐵路、村莊或特殊建築改良物之土地。
- (三) 墳墓地。
- (四) 原位於公墓、河川或山谷邊緣或其他特殊地形範圍內之土地。
- (五) 養、溜、池、溝、水、原、林、雜等地目土地，難以改良成田、旱土地使用者。

農地重劃相同於市地重劃，須以原位次分配為原則，土地協議合併與共有物分割作業，亦會造成土地位次分配上有較大之變動。

第五節、私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之作業流程

整合上述各項作業步驟，本計畫區私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之作業流程，如圖 7- 5 所示。

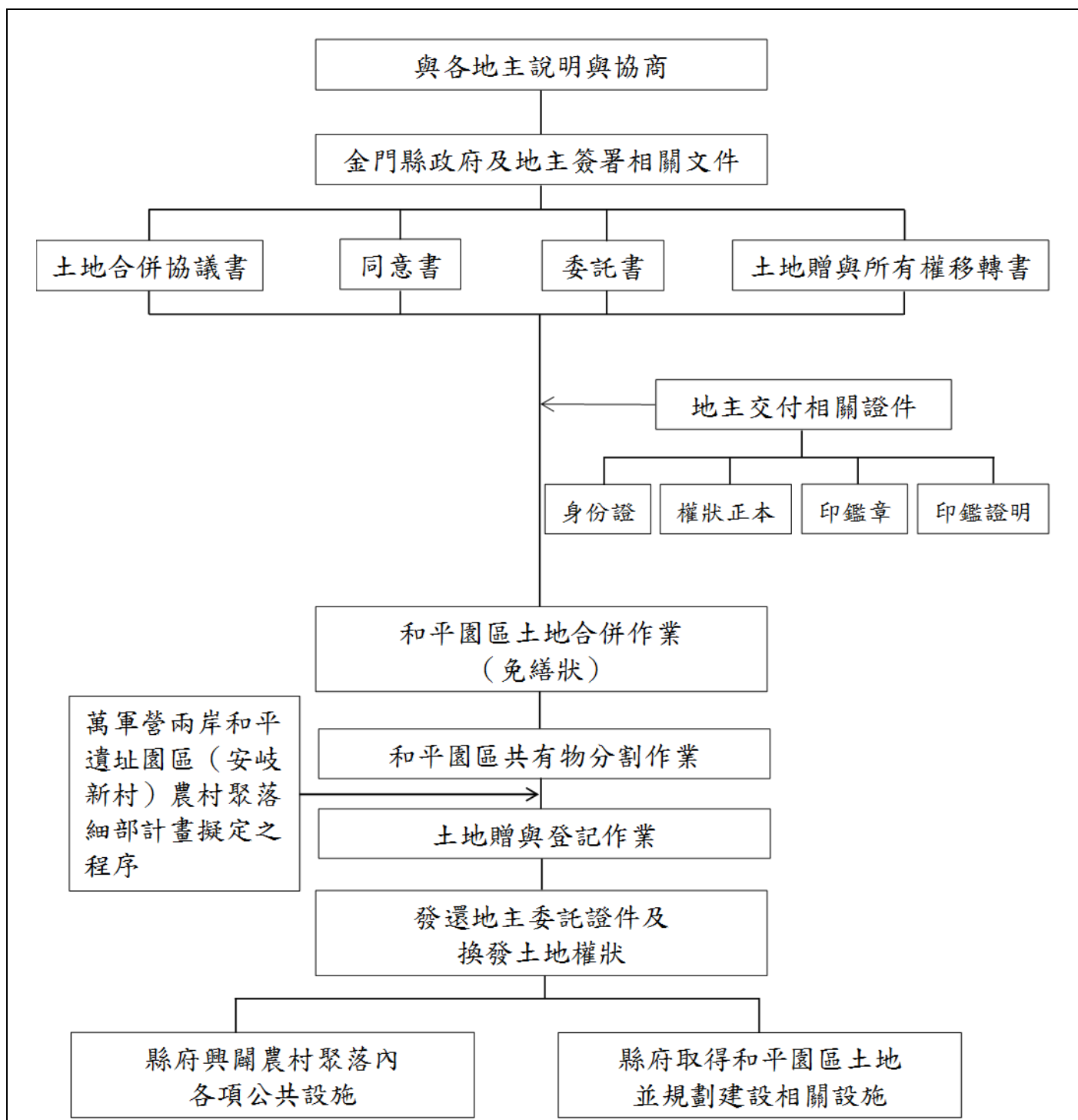


圖 7- 5 私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之作業流程圖

資料來源：本計畫繪製。

第八章、「萬軍營和平遺址園區（含安岐新村農村聚落）」 土地選配作業原則

為辦理本計畫範圍內私有土地所有權人所持有土地之分割、共有物分割、贈與二分之一土地予金門縣、其餘土地選配予原土地所有權人作業之需要，並使選配土地過程順暢，本計擬定本計畫區私有土地所有權人土地選配原則如下(並已檢附於同意書中，由所有私有土地所有權人簽署同意)：

一、「和平園區」土地所有權人選配土地面積

(一) 土地所有權人贈與及選配土地之面積

1. 土地所有權人贈與其二分之一土地予金門縣，由金門縣政府(以下簡稱縣政府)負責開闢計畫範圍內各項公共建設。
2. 土地所有權人可選配之農村住宅土地面積，為原持有土地面積之二分之一。

(二) 最小農村住宅土地單元

最小農村住宅土地單元面積為 90 m²為原則。

(三) 合併選配農村住宅街廓土地

1. 原土地為二人以上以分別共有或共同共有方式持份者，得維持原土地持份方式及比例而共同選配。
2. 土地所有權人於和平園區內參與土地選配，未能取得最小農村住宅土地單元(90 m²)者，可與其他和平園區內土地所有權人合併進行選配，方式如下：

(1) 自行與其他土地所有權人協議合併選配：

於選配作業前自行洽商計畫範圍內其他私有土地所有權人申請合併選配。

若與其他可選配最小農村住宅土地單元之土地所有權人採合併選配者，其賸餘留供單獨選配之土地應達最小農村住宅土地單元面積(90 m²)。

(2) 向縣政府申請協調合併選配：

若如未能於土地選配作業前自行洽商與其他和平園區內土地所有權人合併選配者，可於選配作業前向縣政府申請辦理協調合併選配。

(3) 由縣政府主動代為合併選配：

土地所有權人若無法自行洽商合併選配或申請協調合併選配時，縣政府可依本作業原則主動代為合併選配，土地所有權人不得異議。

(四) 合併選配後各土地所有權人之權利範圍：

合併選配後，應按各土地所有權人參與合併之土地面積佔該合併選配之總面積比例，採分別共有方式辦理土地登記。各土地所有權人應有之權利範圍，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，採四捨五入，必要時由縣政府調整之，其總計之權利範圍應等於一。

二、和平園區（安岐新村）農村聚落土地選配作業原則

(一) 第一階段土地選配

採「先登記街廓再抽籤決定選配土地」，由計畫範圍內土地所有權人先向縣政府登記欲選擇選配之農村住宅街廓，而後由縣政府再按各區內街廓逐一排定日期時間，通知登記該街廓之抽籤戶（和平園區土地所有權人），按街廓辦理抽籤及選配農村住宅土地。

(二) 第二階段土地選配

採「直接抽籤決定選配土地」，即就第一階段土地選配後剩餘之土地，由第一階段未選配完之土地辦理選配作業，不再登記街廓，而由土地所有權人先進行抽籤，決定選擇選配土地之先後順序後，依序就當時可供選擇之農村住宅土地進行選配作業。

(三) 登記街廓

參加第一階段土地選配之計畫範圍內之土地所有權人，於縣政府公告之期限前，檢附應備文件，以親自或掛號郵寄或委託他人方式向縣政府申請登記欲選擇土地選配之農村住宅街廓。

經申請協調合併選配成立者，應即受理街廓登記。

土地所有權人得將其可選配土地面積分開選擇 2 個以上之街廓登記，選擇街廓登記時，其登記之土地面積不得小於該街廓土地選配面積門檻（最小農村住宅土地單元）。

未於規定期間申請登記、或應備文件不符且未於縣政府規定期間內完成補正程序者，視為該土地所有權人放棄參與第一階段土地選配，而逕予參與第二階段土地選配作業。

(四) 抽籤作業

1. 免辦理抽籤之情形

第一階段土地選配時，若各街廓有 2 人以上登記選配，其選配順序以抽籤決定之，但如經該街廓全部抽籤戶協議決定土地選配之位次時，得依其協議位次依序辦理選配，免予抽籤。

2. 抽籤方法及程序

(1) 公開抽籤：由抽籤戶公開抽籤，並由縣政府政風人員暨由到場抽籤戶推舉 1 至 2 人共同監籤，抽籤結果公布之。

(2) 採二次抽籤：為使抽籤結果更為公平，採二次抽籤來決定土地選配順序，先抽順序籤（人序籤），再抽土地選配籤（地序籤）。

a. 順序籤：抽取順序籤之順序，由縣政府依各抽籤戶之原土地地號順序，排定其抽順序籤之先後順序。經核准合併選配之抽籤戶，以代表人之原土地地號順序，為其所屬抽籤戶抽順序籤之依據。

b. 土地選配籤：由各抽籤戶按順序籤之籤號先後，依序抽取土地選配籤，以確定各抽籤戶選配土地之順序。

3. 抽籤戶經唱名 3 次未表明到場，亦未委託他人代為抽籤選配土地者，由監籤人員依未到場抽籤戶抽籤順序當眾代為抽出。

(五) 第一階段土地選配作業

1. 依方向選配土地，不得留有空地

抽籤程序結束後，依土地選配籤先後順序，由該抽籤戶就其登記之街廓依方向選配土地，自第一宗土地依序逐宗進行選配，各選配之土地間不得留有縫隙。

2. 農村住宅街廓土地，不足供擇定該街廓之抽籤戶選配時

各街廓之最後一宗土地進行選配時，如該街廓賸餘土地不足該抽籤戶應受選配之土地面積，該抽籤戶得依下列方式擇一辦理選配：

- (1) 不選配該街廓土地，改參與第二階段土地選配作業。
- (2) 選配該街廓賸餘全部土地，賸餘未選配之土地，參與第二階段土地選配作業。

3. 調整土地選配

每一街廓選配至賸餘土地面積小於 90 m²時，則由縣政府保留該賸餘土地。

(六) 第二階段土地選配作業

1. 依方向選配土地，不得留有空地

選擇選配土地時，應依方向、順序逐宗選擇選配之土地，各選配之土地間不得留有縫隙。

2. 得將土地分開選配

抽籤戶得將其應選配之土地面積分開選擇 2 個以上街廓選配，但於各街廓選配之土地面積應不可小於最小農村住宅土地單元面積。

3. 該街廓土地不足供該抽籤戶選配時

抽籤戶選擇街廓時，如該街廓賸餘土地不足予其選配時，抽籤戶可就下列方式擇一辦理：

- (1) 改選其他賸餘且足以供其選配之土地來辦理。
- (2) 於符合最小農村住宅土地單元面積 90 m²之原則下，要求該街廓賸餘土地全部或部分選配予該抽籤戶，賸餘未受選配之土地再就其他可供選配之街廓進行選配；如抽籤戶賸餘未選

配之土地面積小於最小農村住宅土地單元面積時，抽籤戶可選擇於下次選配作業時，再與其他和平園區土地所有權人申請合併選配。

4. 調整土地選配

每一街廓選配至賸餘土地面積小於 90 m²時，則由縣政府保留該賸餘土地。

(七) 遲到或未到場之處理

1. 第一階段選配土地時，抽籤戶經唱名 3 次未表明到場或未備齊應備文件者，視為放棄第一階段土地選配，逕行參與第二階段土地選配。
2. 抽籤戶於抽順序籤或土地選配籤時，經唱名 3 次未表明到場或未備齊應備文件者，由監籤人員代為抽出決定；於依順序選擇選配土地時，該抽籤戶如仍未到場或未補齊應備文件，則由後順序之抽籤戶依序繼續選擇選配土地，當梯次選配土地結束前，遲到之抽籤戶到場或補齊應備文件後，可向縣政府工作人員報到以補辦理選配作業，但應於當梯次之抽籤戶全部完成選配後，再按報到先後順序進行選配。
3. 抽籤戶未依縣政府指定梯次參加土地選配者，應依縣政府通知參加下次抽籤暨選配土地作業。抽籤戶如仍未依通知參加選配土地，由縣政府就全部選配後賸餘之土地逕為選配。

第九章、「萬軍營和平遺址園區（含新村農村聚落）」案 歷次說明會

第一節、土地所有權人說明會（民國 106 年 06 月 24 日）

一、說明會辦理情形之簡述

為說明本計畫內容並與「萬軍營和平遺址園區」內之私有土地所有權人溝通，縣政府於民國 106 年 6 月 24 日（星期六）下午 2:30 於安美村辦公室召開民眾說明會，由翁參議主持，現場相片如圖 9- 1 所示。



圖 9- 1 安岐將軍廟周圍土地總體開發土地所有權人說明會照片



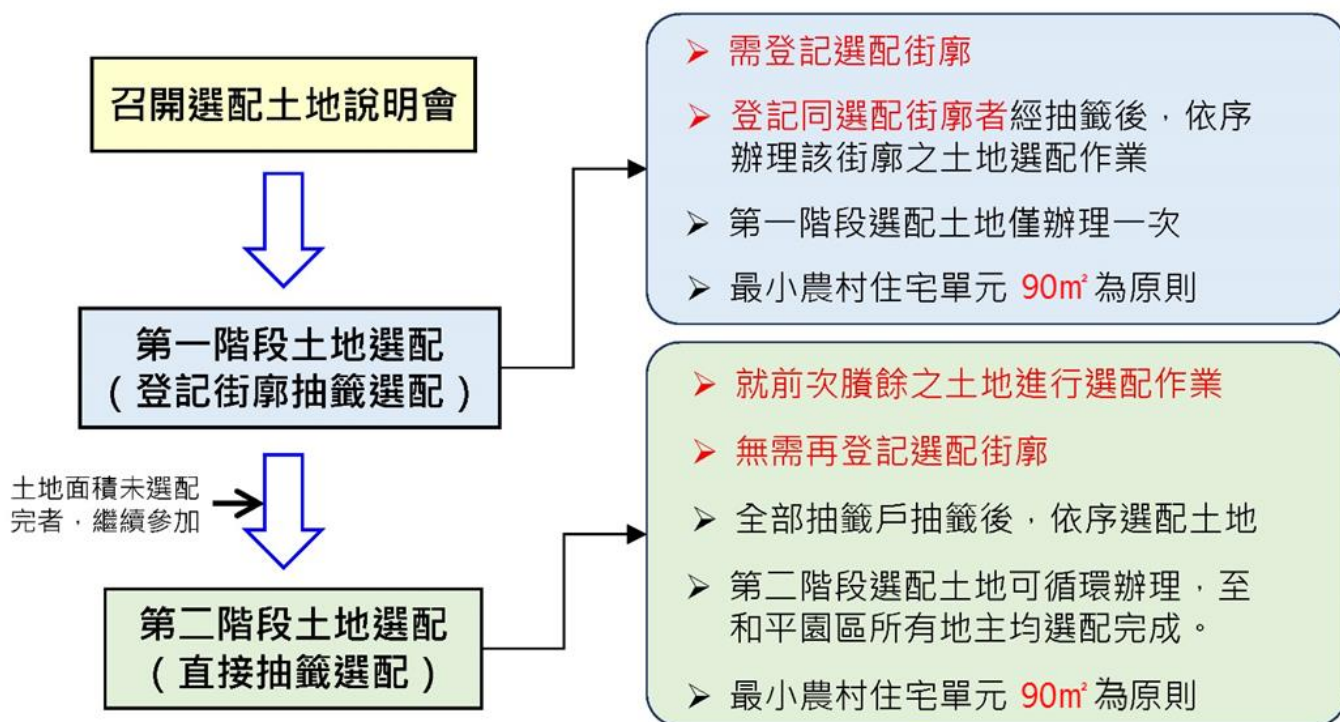
圖 9- 1 安岐將軍廟周圍土地總體開發土地所有權人說明會照片（續一）

資料來源：本計畫拍攝。

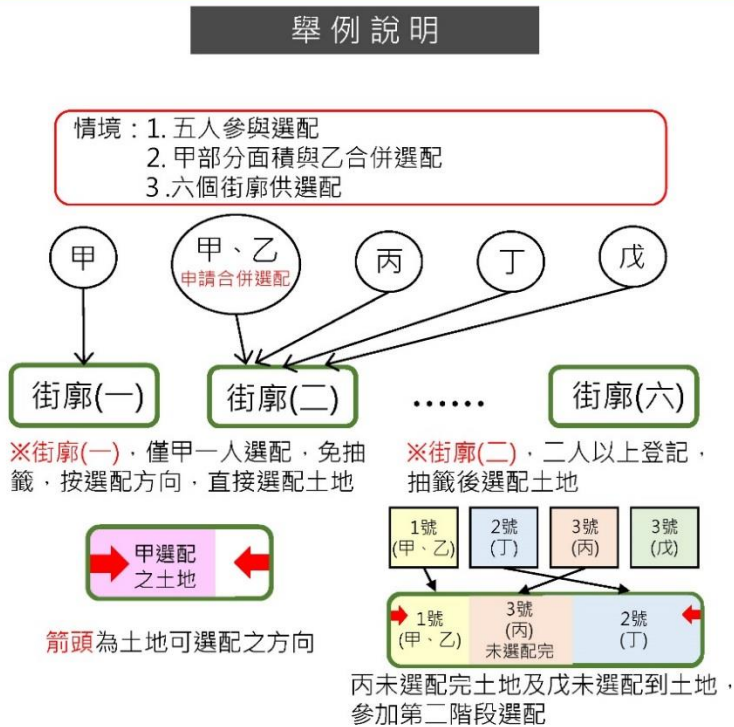
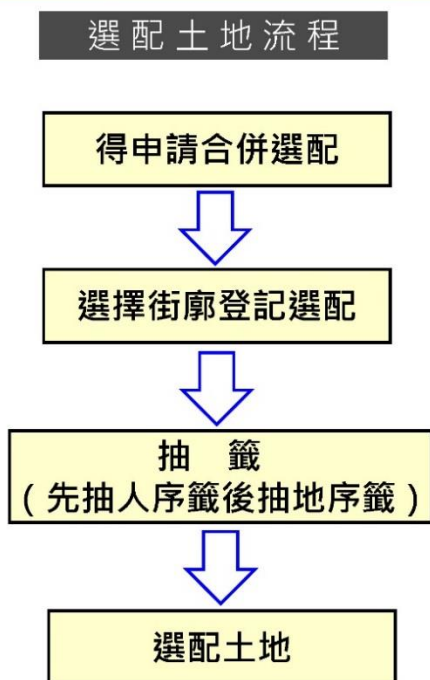
二、土地所有權人說明會說帖

「萬軍營和平遺址園區」共涉及 26 位土地所有權人，採由土地所有權人協議土地合併、分割、共有物分割並捐贈二分之一土地予金門縣以開闢公共建設之作業程序，因此，縣政府於 106 年 06 月 24 日舉辦安岐將軍廟周圍土地總體開發土地所有權人說明會，為使各土地所有權人知悉其權益，本計畫將土地使用配置方案、地籍圖、私有土地所有權人協議共有物分割後土地配選等方式作成說帖提供給土地所有權人，說帖部分內容如圖 9- 2 所示。

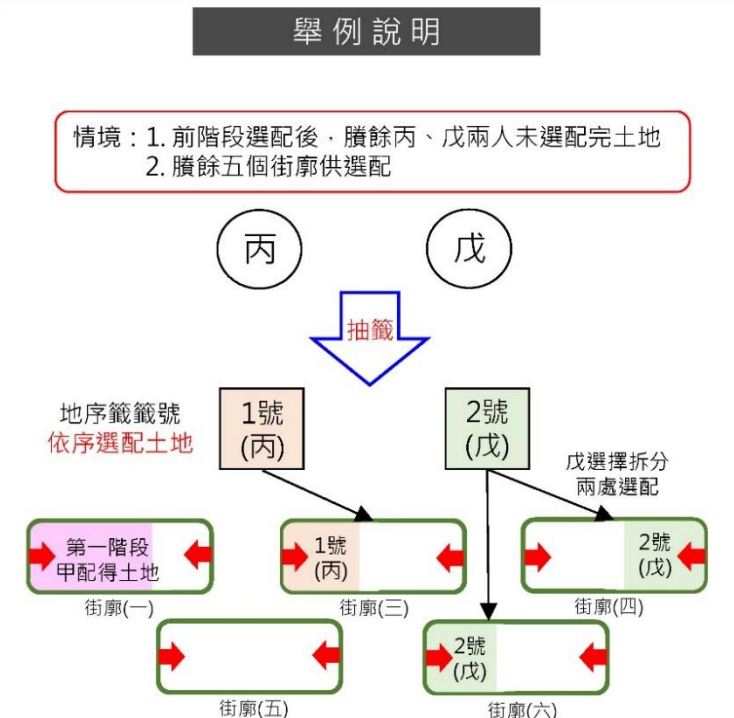
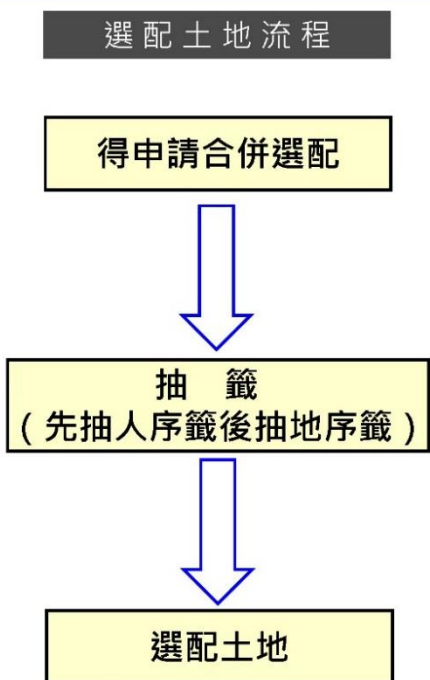
選配土地模式及流程概要



登記街廓抽籤選配 (第一階段)



直接抽籤選配 (第二階段)



配地 - 依選配方向依序選擇

依街廓選配方向依序選擇，不得跳配

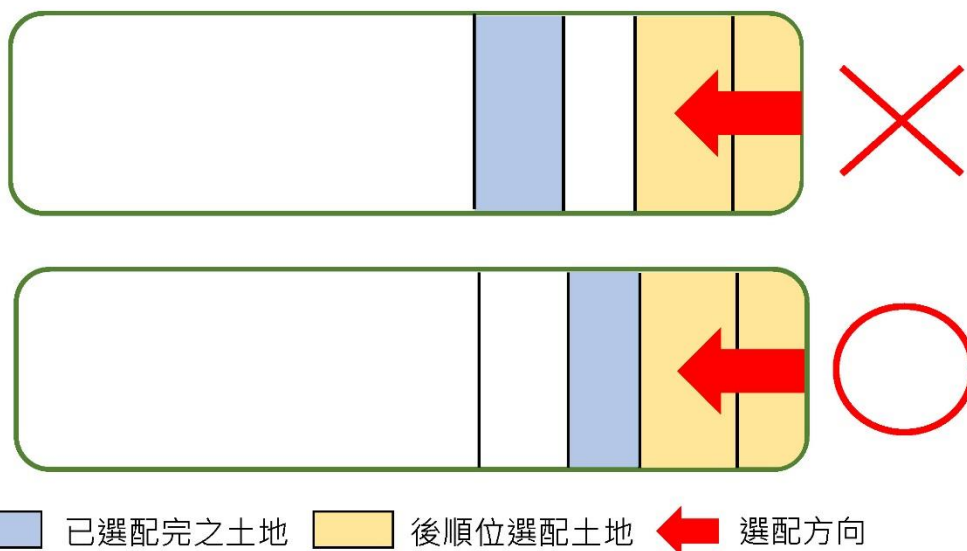


圖 9- 2 土地所有權人說明會說帖

資料來源：本案繪製。

第二節、「萬軍營和平遺址園區」案相關事宜暨簽署文件說明會（民國 106 年 08 月 16 日）

為順利完成後續辦理「土地協議合併」、「分割」及「共有物分割」等事宜，縣政府財政處於 106 年 08 月 16 日舉辦「萬軍營和平遺址園區」案相關事宜暨簽署文件說明會，由財政處許志忠處長主持，現場相片如圖 9- 3 所示。



圖 9- 3 「萬軍營和平遺址園區」案相關事宜暨簽署文件說明會照片

資料來源：本計畫拍攝。

因部分土地所有權人因當日無法抽空或現居住於台灣，不克前來參加說明會，乃由財政處鄭科長率領相關同仁與規劃團隊，逐位約定土地所有權人方便時間，逐一前往拜會並說明，如圖 9- 4 所示。



圖 9- 4 逐一拜會不克前來參加說明會之土地所有權人



圖 9- 4 逐一拜會不克前來參加說明會之土地所有權人 (續一)



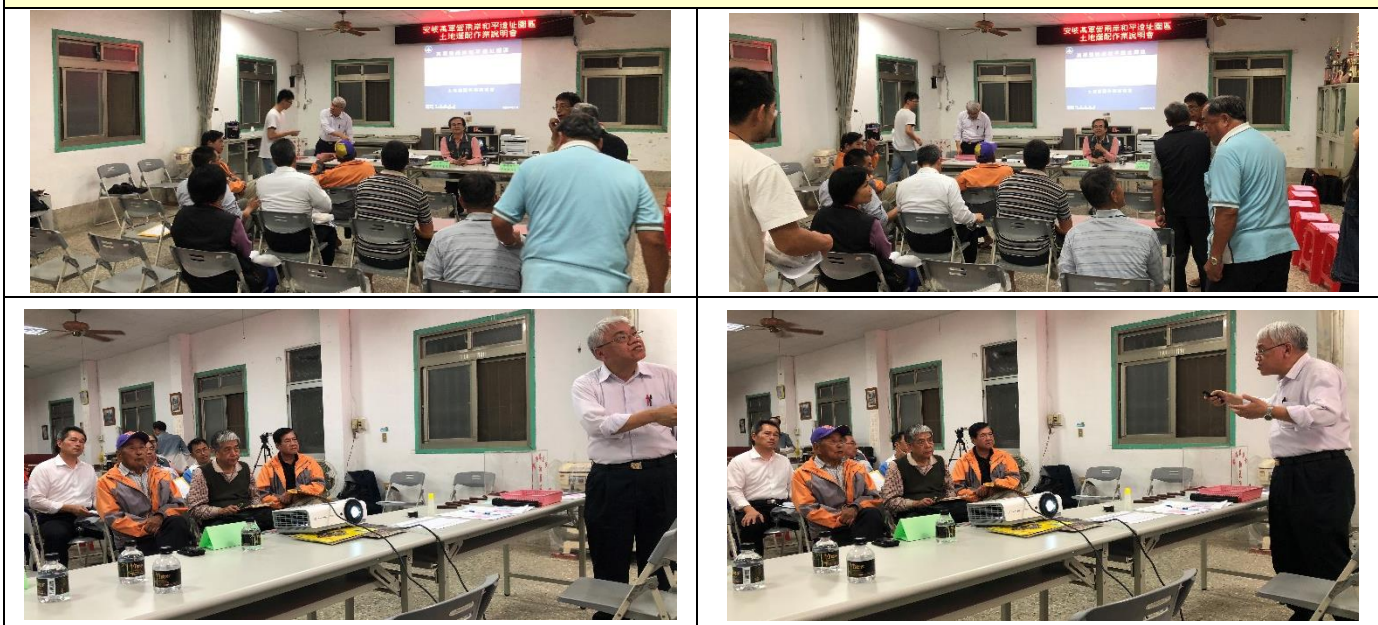
圖 9- 4 逐一拜會不克前來參加說明會之土地所有權人 (續二)

資料來源：本計畫拍攝。

第三節、「萬軍營和平遺址園區」案土地選配作業說明會（民國106年11月10日-金門場、民國106年11月12日-台灣場）

本計畫於完成土地所有權人簽署同意書及委託書事宜後，為使後續辦理土地選配流程順暢，金門縣政府財政處遂於金門（民國106年11月10日）及台灣（民國106年11月12日）分別舉辦兩場說明會，說明土地選配相關文件填寫方式及土地選配作業流程，說明會現場相片如圖9-5所示。

金門場



台北場



圖9-5 「萬軍營和平遺址園區」土地選配作業說明會照片

資料來源：本計畫拍攝。

第十章、「萬軍營和平遺址園區」土地選配作業辦理經過及成果

第一節、土地選配作業辦理過程

本計畫參照地政局辦理「金門縣金門大橋金寧端區段徵收抵價地抽籤暨配地作業」之作業流程及經驗，分別於民國 106 年 12 月 03 日（第一階段）及同年 12 月 10 日（第二階段）兩日，於金寧鄉安美村公所辦理「萬軍營和平遺址園區」土地選配作業，現場作業情形如圖 10- 1、圖 10- 2 所示。



土地所有權人簽到



土地所有權人簽到



政風人員監籤



政風人員監籤



工作人員現場錄影



工作人員現場錄影

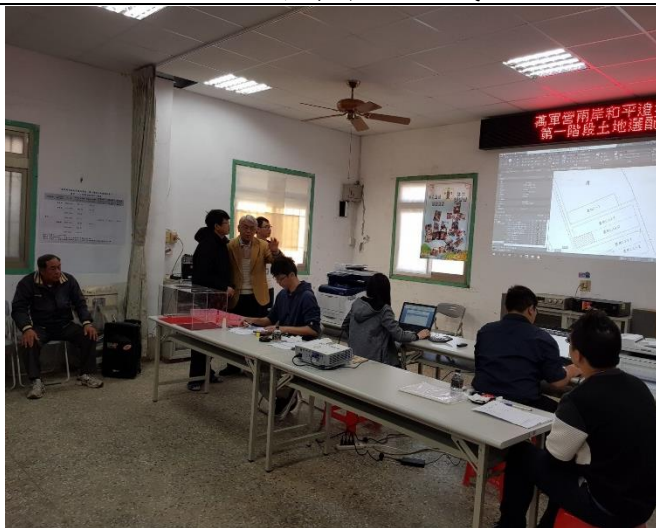
圖 10- 1 第一階段土地選配作業現場情形（民國 106 年 12 月 03 日）



土地所有權人抽籤



土地所有權人抽籤



土地所有權人依序選配土地



土地所有權人依序選配土地



土地所有權人領取選配結果文件



土地所有權人領取選配結果文件

圖 10- 1 第一階段土地選配作業現場情形 (續一) (民國 106 年 12 月 03 日)

資料來源：本計畫拍攝。



土地所有權人間相互協調



土地所有權人間相互協調



政風人員監籤



政風人員監籤



工作人員現場錄影



工作人員現場錄影

圖 10-2 第二階段土地選配作業現場情形 (民國 106 年 12 月 10 日)



土地所有權人抽籤



土地所有權人抽籤



土地所有權人依序選配土地



土地所有權人依序選配土地



土地所有權人領取選配結果文件



土地所有權人領取選配結果文件

圖 10- 2 第二階段土地選配作業現場情形 (續一) (民國 106 年 12 月 10 日)

資料來源：本計畫拍攝。

第二節、土地選配作業辦理成果

經兩階段土地選配後，農住(一)、農住(四)-1及農住(四)-2三街廓均無剩餘之土地面積，而農住(二)-1街廓剩餘70.94 m²，農住(二)-2剩餘20.09 m²，農住(三)-1剩餘117.63 m²，農住(三)-2剩餘130.04 m²，未來可由縣政府加以統籌運用。

原寧安四劃段257地號(面積1,333.33 m²)已做為集村農舍之農業用地使用(配地)，因該土地所有權人尚未完成「配地變更」之程序，其抽籤選配之土地暫不辦理建蔽率、容積率變更，該土地所有權人所餘其他半數之土地(666.67 m²)則選配於廣場上，俟其完成「配地變更」之程序後，再辦理將選配於廣場之土地贈與金門縣，及選配於農村住宅街廓(暫編地號：農住(四)-2-2，面積：666.67 m²)之土地作為農村住宅使用。

本計畫彙整兩階段土地選配作業成果，如表10-1、圖10-3所示。

表10-1 土地選配作業辦理成果一覽表

街廓編號	土地所有權人姓名	暫編地號	選配之面積(m ²)
農住(一)	蔡○○	農住(一)-1	346.50
	蔡○○	農住(一)-2	1,176.69
	小計		1,523.19
農住(二)-1	蔡○○	農住(二)-1-1	250.00
	蔡○○	農住(二)-1-2	166.67
	蔡○○	農住(二)-1-3	293.50
	蔡○○	農住(二)-1-4	519.90
	蔡○○	農住(二)-1-5	283.01

街廓編號	土地所有權人姓名	暫編地號	選配之面積(m ²)
	金門縣	農住(二)-1-6	79.94
	小 計		1,593.02
農住(二)-2	吳○○	農住(二)-2-1	250.00
	許○○	農住(二)-2-2	250.00
	蔡○○	農住(二)-2-3	200.15
	蔡○○	農住(二)-2-4	426.50
	金門縣	農住(二)-2-5	20.09
	小 計		1,146.74
農住(三)-1	吳○○	農住(三)-1-1	200.00
	蔡○○	農住(三)-1-2	250.00
	林○○	農住(三)-1-3	166.67
	吳○○	農住(三)-1-4	300.00
	蔡○○	農住(三)-1-5	250.00
	林○、林○○、林○○、林○○等四人	農住(三)-1-6	166.50
	金門縣	農住(三)-1-7	117.63
小 計		1,450.80	
農住(三)-2	蔡○○	農住(三)-2-1	666.67
	金門縣	農住(三)-2-2	130.04
	小 計		796.71
農住(四)-1	蔡○○	農住(四)-1-1	250.00
	林○○	農住(四)-1-2	400.00
	林○○	農住(四)-1-3	146.77
	小 計		796.77
農住(四)-2	蔡○○、蔡○○○等二人	農住(四)-2-1	125.00
	李○○	農住(四)-2-2	666.67
	吳○○	農住(四)-2-3	166.67

街廓編號	土地所有權人姓名	暫編地號	選配之面積(m ²)
	蔡○○	農住(四)-2-4	125.00
	林○○	農住(四)-2-5	250.00
	蔡○○	農住(四)-2-5	383.66
	小 計		1,717.00
	總 計		9,024.23

資料來源：本計畫彙整。

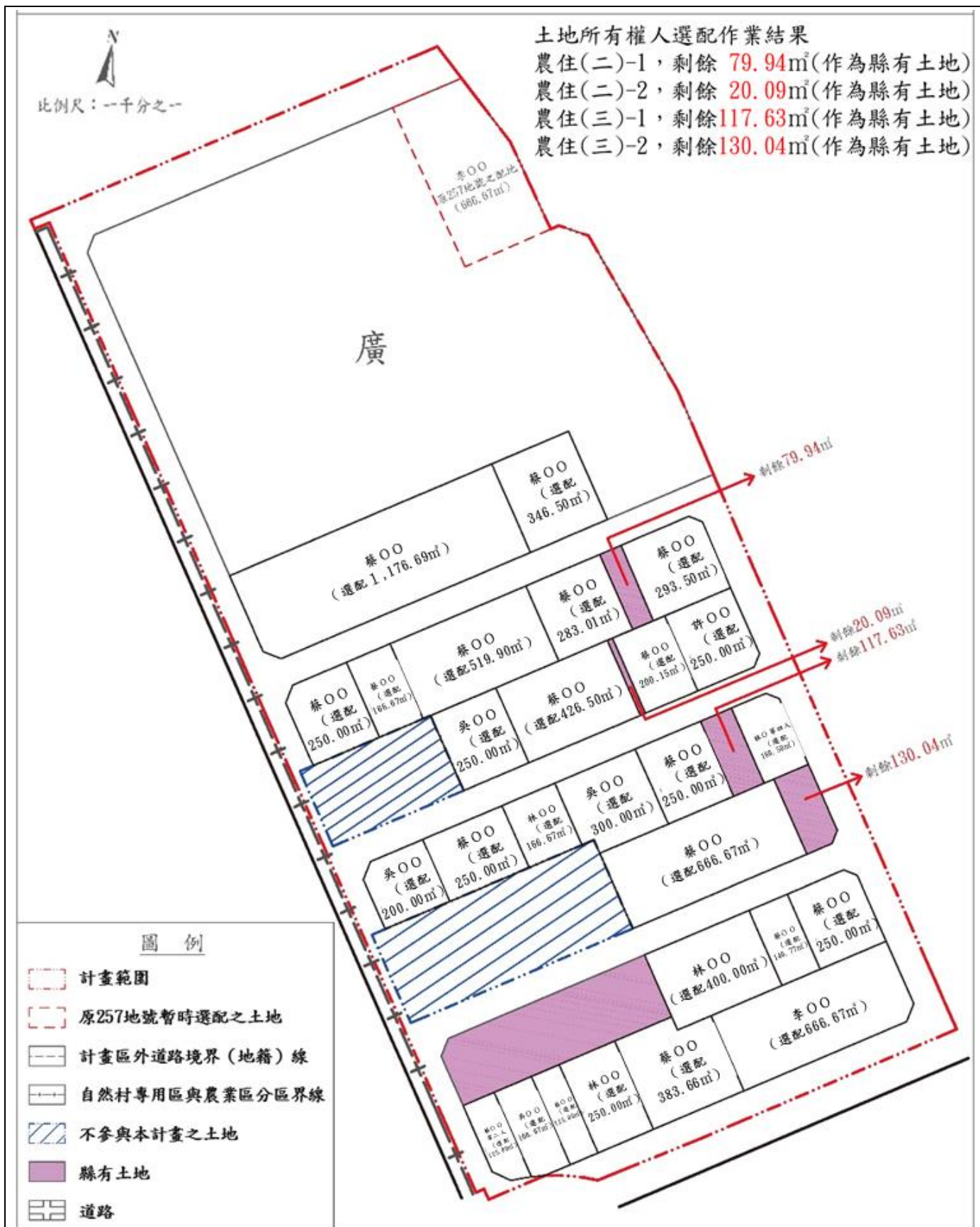


圖 10-3 「萬軍營和平遺址園區」土地選配作業辦理成果示意圖

註：線段-+-+為金門特定區計畫自然村專用區與農業區之分區界線。

資料來源：本計畫繪製。

第十一章、財務計畫

本計畫依土地使用配置結果，分別估算開闢「萬軍營和平遺址園區」所需之道路開闢工程費、公共設施（不含道路）工程費、墓地遷葬等費用，供縣政府參考，分述如下：

一、「萬軍營和平遺址園區」道路開闢工程費

參照工務處協助初估而得之道路工程費用 16,779,000 元（約 1,678 萬元），作為後續財務試算之依據。

二、「萬軍營和平遺址園區」公共設施（不含道路）工程費

依「金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發區）區段徵收土地之公益性及必要性評估報告」，其公共設施工程費用單價為每公頃 2,100 萬元，參照此數據，初估「萬軍營和平遺址園區」除道路外其餘之公共設施工程費用為 1,512 萬元：

$$\begin{aligned}\text{公共設施工程費（不含道路）} &= 0.72(\text{公頃}) * 2,100(\text{萬元/公頃}) \\ &= 1,512 \text{ 萬元}\end{aligned}$$

三、墳墓遷葬補助費

本計畫參照「金門縣墳墓遷葬補償及救濟金查估基準」（如表 11- 1）估算遷葬時縣政府所需補助之費用。

表 11- 1 金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準表

類別	墳墓面積	基本補償費（新臺幣）	外部結構補償費	備考
第一類	五平方公尺以下	12,000 元	外部結構為水泥磚造者，每平方公尺補助新臺幣 2,000 元。 外部結構為石材鋪設者，每平方公尺補助新臺幣 5,000 元。	
第二類	超過五平方公尺	按實際墳墓面積乘以每平方公尺補助新臺幣 2400 元		
附記一：合葬之墳墓遷補助，另加一具檢骨入殮費用新臺幣 5,000 元 附記二：墳墓因公共利益之所需，致有起掘遷葬之必要者，得按本基準加發遷葬補償費百分之五十。				

資料來源：金門縣墳墓遷葬補償及救濟金查估基準。

「萬軍營和平遺址園區」內現況尚有墳墓存在，但部分因年久失修已埋沒於雜草中，目前無法得知之切確數目，因此暫以兩座面積為五平方公尺以下外部結構為水泥磚造並位於和平廣場內之墳墓進行估算，縣府所需支出之補償費共為 42,000 元。

$$\begin{aligned} \text{總遷葬補助費} &= (1,200 \text{ 元} + 2,000 \text{ 元}) * 1.5 * 2 = 42,000 \text{ 元} \\ &= (\text{基本補償費} + \text{外部結構補償費}) * (\text{因公共利益加發遷葬補償費百分之五十}) * (\text{兩座墳墓}) \end{aligned}$$

四、「縣立骨灰存放設施」之費用

縣立骨灰存放設施之費用，本需由土地所有權人自行負擔，但如參照「金門縣殯葬設施管理自治條例」第十二條／第一項／第三款規定：經主管機關專案核定者，得申請免費使用本縣縣立公墓、殯儀館、火化場、骨灰（骸）存放設施之各項設施。

經查詢後可得知縣立骨灰存放設施之費用為 10,000 元起／罈，因此假設兩座墳墓有兩罐骨灰罈需存放，所需支出之縣立骨灰存放設施費用為 20,000 元。

五、開闢「萬軍營和平遺址園區」所需經費合計

合計上述各開闢「萬軍營和平遺址園區」所需項目之金額為 3,196.20 萬元，各項目經費如表 11- 2 所示。

表 11- 2 開闢「萬軍營和平遺址園區」之項目金額表

項 目 名 稱	金 額 (萬元)
道路設施工程費	1,678.00
公共設施工程費	1,512.00
墓地遷葬補償費	4.20
縣立骨灰存放設施之費用	2.00
合 計	3,196.20

資料來源：本計畫彙整。

附件一：歷次會議紀錄

一、期初報告審查會議記錄（106年06月09日）

「安岐將軍廟周遭土地總體開發案」期初報告審查會

會議紀錄

- 一、時間：中華民國 106 年 6 月 9 日（星期五）上午 10 時 30 分
- 二、地點：本府社會處會議室
- 三、主持人：翁參議自保
- 四、出席單位及人員：詳如簽到表。 記錄：許鴻筠
- 五、發言紀要：
 - （一）財政處：
 1. 規劃範圍內地號 250 非全部為縣有地，安岐將軍廟管理委員會已依離島建設條例第九條第五項取得面積 987 平方公尺所有權。
 2. 規劃上須考量風水問題，應避開宮廟前祖厝後，Q 方案農住(一)因未來要與縣有地交換需查估市價，若市價差距過大，恐交換發生爭議，位置是否能再思考，請斟酌。
 3. 尚不參與之三筆私有土地，卻可享有其他願意參與私有權人捐贈之土地所開闢的道路，若無相關配套措施，對願意參與本案的私有權人不公平。
 4. 就街廓實際位置套繪地籍圖及現況圖，以利私有權人了解土地確切位置。
 5. 請地政局於召開說明會前協助確認私有地權屬並提供圖籍電子檔。
 6. 有關合併、共有物分割、捐贈部分，請地政局協助辦理登記申請書，並試算登記費、複丈費。
 7. 本案辦理合併、共有物分割之土地分配作業，比照農地重劃、市地重劃辦法，採取土地所有權人共有物分割方式，分配方式以面積二比一，無再估算各土地地價，請地政局協助預擬分配方式。
 8. 請工務處協助試算本案道路開闢費用。
 9. 土地分配方式、贈與相關規範請規劃單位納入協議書。

(二) 金寧鄉公所:

將軍廟現地因已有開闢道路及水溝，方案 Q 規劃時應注意農住(一)範圍是否有劃設至道路。

(三) 地政局:

民眾捐贈之百分之五十土地部分應分為兩階段辦理，完成共有物分割後，再辦理贈與程序。因共有物合併、分割涉及土地標示部分，所有權人不變，而贈與百分之五十土地則會改變所有權人。共有物分割完成後，擬移轉百分之五十土地給縣府做為公共設施及廣場使用之私有土地，應共同列一地號、所有權人共有，並附贈與契約書，未來一次捐贈。

(四) 建設處:

因開口合約屬建設處，原契約書上計價方式與規畫廠商計價方式需再確認。

(五) 工務處:道路開闢費用需提供面積、長度等相關資料，以利評估。

六、 會議討論及決議:

(一) 本案以方案 R 最佳，但如積極溝通協調私有權人仍無參與意願，則依方案 Q 辦理。

(二) 本案請金寧鄉公所為對口單位，並依本案規劃報告研議研究範圍內國有土地空間配置計畫，並協助財政處召開民眾說明會。

(三) 有關後續與地主協商及簽訂相關文件事宜，應先召開地主公開說明會，再個別與民眾說明、協議。

(四) 本案開口合約計價部分依契約書約定辦理。

(五) 捐贈予縣府之百分之五十土地應共同列一地號、所有權人共有，並附贈與契約書，未來一次捐贈。

(六) 規劃單位應辦事項:

1. 各與會單位意見應納入參考檢討。

2. 因本案為總體開發案，周遭土地如何規劃應完整交代，需有整體配置，並應納入期中(末)部分梳理。

3. 街廓深度是否完整及未來土地分配皆應先行試算，並請於期中(末)報告中呈現。

4. Q 方案牽涉私有土地後續與縣有地交換，因已捐贈半數土地，未來為面積一比一交換，請於期中(末)報告書中說明。

(七) 地政局協助事項:

1. 於召開說明會前協助確認私有土地權屬並提供圖籍電子檔。
2. 有關合併、共有物分割、捐贈部分，請協助辦理登記申請書，並試算登記費、複丈費。
3. 本案辦理合併、共有物分割之土地分配作業，比照農地重劃、市地重劃辦法，採取土地所有權人共有物分割方式，分配方式以面積二比一，無再估算各土地地價，請協助預擬分配方式。

(八) 工務處協助事項: 試算本案道路開闢費用。

(九) 本案期初報告已完成期初階段各項內容，准予通過。

七、散會

二、安岐將軍廟周圍土地總體開發土地所有權人說明會（106年06月09日）

「安岐將軍廟周圍土地總體開發第二次說明會」會議紀錄

- 一、時間：中華民國106年6月24日（星期六）下午14時30分
- 二、地點：安美村公所
- 三、主持人：翁參議自保
- 四、出席單位及人員：詳如簽到表。 記錄：許鴻筠
- 五、發言紀要：

（一）主持人翁自保參議：

1. 本次說明會為安岐將軍廟周邊土地規劃方案，本案原由安岐村民發聲，建議擴大或改建將軍廟及其周邊環境整理。
2. 經徵求規劃單位研議土地整合，構想由縣府取得將軍廟前土地建設和平公園，同時規劃農村聚落。本案規劃方式亦歷經多次修改，可見其難度，按原構想與國有土地辦理交換，惟與國有地交換過程困難、無法操之於縣府，提高本案辦理難度，故現在初步構想改以私有土地合併、分割、共有物分割、土地贈與之方式推動，國有地則以撥用方式用以規劃公園、停車場等使用。
3. 本案雖須私有土地所有權人捐贈半數土地予縣府，惟半數土地係用於闢建將軍廟前廣場及道路，使用者仍為鄉親，透過現有法令辦理合併及分割，以順利推行本案。
4. 今天辦理第二次說明會，除讓私有土地所有權人了解初步規劃方案外，亦徵詢各位意見，本案是否能順利推動需各土地所有權人支持。

（二）金寧鄉陳成勇鄉長：

1. 將軍廟為祀奉民國38年戰役犧牲之國軍與共軍，隨兩岸交流發展，陣亡共軍將士遺族前來祭拜。本案經財政處、村長、總幹事、將軍廟主委多方積極推動並多次開會研議，亦請專業單位初步規劃，爰提出最終方案，召開本次安岐將軍廟周圍土地總體開發之說明會。
2. 本案經需每位所有權人同意，才能順利推動，如有意見，皆可提出以供參考。此外，國有地部分由鄉公所撥用做為公共設施使用，以為整體規劃。
3. 透過本案推動達民眾取得農村聚落住宅土地、縣政府取得公共建設所需土地，帶動地方發展，共創三贏，亦為美事一樁。

（三）規劃單位：

簡報說明相關資料及私有土地協議共有物分割、土地贈予縣政府及農村住宅土地位置選配原則等。（如附現場分發之簡報資料）

六、 會議討論：

(一) 提問人 1: 不屬於本次規劃範圍內土地是否亦能共同參加?

規劃單位回應: 本案採規劃範圍內私有土地合併、分割方式辦理，因法令規定土地合併須為同一地段、地界相連、使用性質相同之土地。如公有土地要與私有土地辦理合併、分割等，因涉及處分，須依土地法 25 條送請議會通過及行政院核准，難度高且期程久，故本次規劃範圍以私有地為主。

(二) 提問人 2: 本整體開發案如規劃範圍內土地辦理完所有程序，並各自配回二分之一土地後，未來是否需要範圍內土地共同興建?

規劃單位回應: 本案整體開發意指私有土地完成合併、分割、共有物分割及贈予程序，縣府闢建農村聚落內之道路、廣場等公共設施後，私有地即可依建管法令規定申請建照。

(三) 提問人 3: 農村聚落是否有建蔽率興建上限制或是高度限制?

規劃單位回應: 農村聚落建蔽率百分之六十、容積率百分之二百四十，是否有興建高度限制，須回歸建管規定。

(四) 提問人 4: 本案後續需要繳交其他費用嗎?

規劃單位回應: 有關本案後續需負擔之複丈費、權狀費、登記費及印花稅等依相關規定辦理。

(五) 提問人 5: 面前道路是否可以將 10 公尺改為 8 公尺、兩邊各拓寬 1 公尺?

規劃單位回應: 本案規劃道路寬度規劃，參考私有土地所有權人所提建議納入考量，再研議辦理。

七、 會議結論：

本次說明會規劃範圍內未親自及未派代表人出席之土地所有權人計 9 人(含無法取得聯繫及辦理繼承困難 2 人)，由主辦單位繼續聯絡追蹤。另對於規劃單位所提方案規畫、办理流程及選配原則，參與之土地所有權人除上開提問意見並無人提出不同意之意見，本府將依規畫單位所提土地總體開發之構想，持續推動。

八、 散會

三、期中報告審查會議記錄（106年07月19日）

「安岐將軍廟周遭土地總體開發案」期中報告審查會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 7 月 19 日（星期三）上午 10 時 00 分

二、地點：本府第二會議室

三、主持人：翁參議自保

四、出席單位及人員：詳如簽到表。 記錄：許鴻筠

五、發言紀要：

（一）主持人翁參議：

1. 本案是否能順利推動，持有面積較小之土地所有權人恐為最大變數，各土地所有權人想法如何，需先進行了解。
2. 本案應先取得範圍內土地所有權人簽署之文件後，再辦理土地合併、分割、共有物分割程序，避免後續發生爭議。

（二）地政局：

1. 因區段徵收、市地重劃有相關法規，本案土地選配作業原則如何訂定、由誰訂定，需要思考。
2. 須注意範圍內是否有華僑無法取得聯繫或統一編號流編之情形。
3. 辦理土地分割時須提供分割示意圖（街廓分割線或都市計畫程序之樁位圖）。
4. 範圍內土地所有權人個別分回土地時須有配地位置、面積條件。
5. 需先完成土地選配，再辦理合併、分割等程序，並以所有地號中，母號最小且無子號，作為合併後總地號。
6. 依簡報內容，規劃草案土地選配完成後，尚有餘裕 169 平方公尺農村住宅土地面積，是否會有分配不足之而造成畸零地之情形，規劃單位需要再考量。

（三）財政處：

1. 是否能訂定一農村聚落配地辦法，供未來各案適用？
2. 基於公務機關一體，是否能由地政局協助先行提供地號，做為未來範圍內各筆土地之地號。
3. 土地合併、分割、共有物分割需負擔之規費，原則由土地所有權人負擔。

（四）建設處：

1. 本案後續執行牽涉代辦機關，為銜接順暢，請規劃單位協助提供工程執行需求計畫書。

2. 有關土地交換事宜應考量農村住宅退縮之規定，避免民眾取得不利規劃之土地。
3. 本案重大建設與縣有土地農村聚落計畫請承辦單位依程序提送都委會。

(五)金寧鄉公所:

第二次說明會後，近期有面積持有較小的土地所有權人提出疑慮，本案是否能順利推動，土地所有權人意願最為重要，建議應再與土地所有權人溝通協調。

六、會議決議：

- (一)本案土地選配原則納入協議書中，做為土地所有權人自行協議內容，並將各項文件納入公證事項，縣府僅為協助之角色代為擬訂土地選配原則，以取得土地並完成公共建設。
- (二)本案完成規劃方案後，按金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及交換作業規定，依程序向都市計畫委員會提請本案「重大建設與縣有土地農村聚落計畫」審議，該計畫名稱另簽請長官核示。
- (三)請規劃單位協助辦理事項：
 1. 各與會單位意見請納入參考。
 2. 請協助提供工程需求書。
 3. 地號 264 土地所有權人表示僅願意退縮配合留設使道路寬達 8 米，可考量將原規劃 10 米道路改為 8 米，亦可使縣府土地餘裕面積增加，減少未來可能土地選配不足之情形，此部分後續請再與承辦單位研議。
 4. 地號 262 因無法聯繫及地主過世問題而不參與本案規劃，未來開闢道路時可能會成為問題，此部分該如何處理需先行梳理。
 5. 土地面積持分較小之土地所有權人若未來取得面積過小而面臨無法建築，宜與地主協調溝通合併選配事宜。
 6. 本案財務計畫因土地平坦不需編列土地整理費用，另道路工程開闢費用需含管線及路燈等，須加以說明。
- (四)本案期中報告已完成期中階段各項內容，准予通過。

七、散會

四、成果報告審查會議記錄（106年09月12日）

「安岐將軍廟周遭土地總體開發案」成果報告審查會議紀錄

- 一、時間：中華民國106年9月12日（星期二）上午10時00分
- 二、地點：本府第三會議室
- 三、主持人：翁參議自保
- 四、出席單位及人員：詳如簽到表。 記錄：許鴻筠
- 五、會議決議：
 - （一）本案相關申請文件請財政處原則於九月底前提送地政局，並請地政局配合盡速辦理。
 - （二）本案「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」請財政處原則於九月底向縣都市計畫委員會提請審議。
 - （三）依規劃方案選配情境模擬尚可餘裕323平方公尺，如遇分配不足如何處理，規劃單位應於本案後續合約工作項目「辦理本案私有土地整合等事宜」中研提因應辦法。
 - （四）262地號因土地所有權人無法取得聯繫及過世未辦理繼承等問題，現階段無法處理，如未來該土地所有權人有意願參與應如何處理，規劃單位應於本案後續合約工作項目「辦理本案私有土地整合等事宜」研提因應辦法。
 - （五）雖262地號土地無法處理，和平廣場西側主要聯外8公尺道路仍需開闢，基於道路完整性先行使用該地，後續私有土地所有權人有疑義再行研議處理方案。
 - （六）本案公共設施之開闢，相關配合工程（全區整地工程、地上物清理、五大管線等）及所需經費由建設處評估納入、支應並研擬執行需求計畫書委請工務處辦理規劃設計及發包施工等事宜。
 - （七）本案依會議決議修正後，放入成果報告，由財政處確認後通過。

七、散會(11時10分)

附件二：相關法規（僅列示與本計畫有關之參考條文）

一、民法（民國 104 年 06 月 10 日）

條次	條文內容
第 817 條	數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。 各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。
第 818 條	各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。
第 819 條	各共有人，得自由處分其應有部分。 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
第 820 條	共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。 依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。 共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。 共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。
第 821 條	各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
第 822 條	共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。 共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。
第 823 條	各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。
第 824 條	共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

條次	條文內容
	<p>分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：</p> <p>一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。</p> <p>二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。</p> <p>以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。</p> <p>以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。</p> <p>共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。</p> <p>共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。</p> <p>變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。</p>
第 824-1 條	<p>共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。</p> <p>應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：</p> <p>一、權利人同意分割。</p> <p>二、權利人已參加共有物分割訴訟。</p> <p>三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。</p> <p>前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。</p> <p>前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。</p> <p>前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。</p>
第 826	<p>共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書。</p> <p>共有物分割後，關於共有物之證書，歸取得最大部分之人保存之。無取得最大部分者，由分割人協議定之。不能協議決定者，得聲請法院指定之。</p>

條次	條文內容
	各分割人，得請求使用他分割人所保存之證書。
第 826-1 條	<p>不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。</p> <p>動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。</p> <p>共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。</p>
第 827 條	<p>依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。</p> <p>前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。</p> <p>各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。</p>
第 828 條	<p>共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。</p> <p>第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。</p> <p>共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。</p>
第 829 條	共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。
第 830 條	<p>共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。</p> <p>共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定。</p>

二、土地法（民國 100 年 06 月 15 日）

條次	條文內容
第 34-1 條	共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

條次	條文內容
	<p>共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。</p> <p>第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。</p> <p>共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。</p> <p>前四項規定，於公同共有準用之。</p> <p>依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。</p>
第 106 條	<p>以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。</p>
第 107 條	<p>出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。</p> <p>第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。</p>
第 108 條	<p>承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。</p>
第 109 條	<p>依定有期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限繼續契約。</p>

三、市地重劃實施辦法（民國 104 年 07 月 13 日）

條次	條文內容
第 29 條	<p>重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準，其計算順序及公式如附件二。重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。</p>
第 30 條	<p>重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。</p>
第 31 條	<p>重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：</p>

條次	條文內容
	<p>一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。</p> <p>二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。</p> <p>三、同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。</p> <p>四、分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。</p> <p>五、重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。</p> <p>六、重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。</p> <p>七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。</p> <p>重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。</p> <p>主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。</p> <p>重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本</p>

條次	條文內容
	<p>條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。</p>
<p>第 34 條</p>	<p>重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置（次）分配時，不得以抵費地強行指配。</p> <p>前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。</p>
<p>第 38 條</p>	<p>依本條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。</p> <p>前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。</p> <p>土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自行拆除或遷葬者，其補償金額依下列規定處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、代為拆除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。 二、代為遷葬費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。 三、經依前二款規定扣回後，如有餘額，依第五十三條之一規定存入專戶保管；其無法扣回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。 <p>土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。</p> <p>前項異議內容如為漏估原公告清冊內未載之地上物，須進行補估時，仍應依第二項及前項規定踐行公告三十日及受理異議之程序。</p>
<p>第 52 條</p>	<p>重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。</p> <p>重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。</p>

條次	條文內容
第 53 條	<p>土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。</p> <p>土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。</p> <p>前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。</p>

四、國有非公用不動產交換辦法（民國 105 年 01 月 26 日）

條次	條文內容
第 1 條	<p>本辦法依國有財產法（以下簡稱本法）第五十二條之一第三項規定訂定之。</p>
第 2 條	<p>本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、國有土地之地形狹長或零星分散，經交換後可集中坵塊，作更有效之規劃利用者。 二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方整，作更有效之規劃利用者。 三、可建築使用之國有土地，未達建築基地最小面積，致無法單獨建築使用，經交換後可單獨建築使用，或可併同毗鄰國有土地建築使用者。 四、可建築使用之國有土地，已達建築基地最小面積，經交換後作更有效之規劃利用者。 五、國有土地及地上建築改良物與他人共有，經交換後作更有效之規劃利用者。

條次	條文內容
	<p>六、國有土地及地上建築改良物經交換後，可併同毗鄰國有土地及地上建築改良物使用者。</p> <p>七、中央機關為公務或公共需要，國有不動產經交換後，作更有效之規劃利用者。</p> <p>八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。</p>
第 3 條	本辦法所稱交換，指不動產所有權之相互移轉。
第 4 條	本辦法所定執行機關，為財政部國有財產署所屬各分署。
第 5 條	<p>執行機關依第二條第一款至第六款及第八款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、受理申請。 二、會勘。 三、審查。 四、計價。 五、通知申請人協商決定交換方案。 六、層報財政部核定。 七、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。
第 5-1 條	<p>依第二條第七款規定辦理交換者，不適用第六條、第七條、第八條第一款、第五款至第七款、第九條第三項及第十條至第十三條規定。</p> <p>依第二條第七款規定辦理交換者，不動產需求機關應擬訂不動產使用計畫，報請行政院核定。</p> <p>前項不動產使用計畫，應載明取得不動產標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地使用分區證明等文件。</p> <p>執行機關依第二條第七款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、會勘。 二、審查。 三、計價。 四、協商決定交換方案。 五、層報財政部核定。 六、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

條次	條文內容
第 6 條	<p>國有不動產與他人所有不動產辦理交換之區位範圍，應符合下列規定之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、均屬於都市計畫範圍內，且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區。 二、均屬於都市計畫範圍外，為同一使用分區及使用地類別，且位於同一或毗鄰之地段範圍內；或屬於都市計畫範圍外之國有不動產，與位於同一鄉（鎮、市、區）內，可供單獨建築使用之他人所有土地。 三、經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，其開發範圍內之國有土地，與該範圍內或毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地。
第 7 條	<p>國有不動產屬下列情形之一者，不得與他人所有不動產辦理交換：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公共設施用地。 二、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。 三、已出租。但經承租人同意者，不在此限。 四、抵稅不動產。但交換後取得之不動產較易於變價者，不在此限。 五、已被占用。但經申請人承諾自行處理者，不在此限。
第 8 條	<p>他人所有不動產屬下列情形之一者，不得與國有不動產辦理交換：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公共設施用地。 二、共有不動產。但經全體共有人申請交換或原為國、私共有者，不在此限。 三、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。 四、已出租、出借。 五、已被占用。 六、已有地上物。但地上物經認定不妨礙不動產處理，且其所有權人同意贈與國有者，不在此限。 七、既成道路或溝渠。
第 9 條	<p>國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。前項價值，依國有財產計價方式查估評定或計算；價值不等時，得分割後辦理交換。</p> <p>申請人對前項查估評定之價值有異議者，得申請複估，並以一次為限。</p>

條次	條文內容
第 10 條	<p>申請人依本辦法申請交換時，應檢附下列文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件。 三、土地使用分區證明或編定使用種類證明文件。但土地登記謄本已有記載者免附。 四、建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明。但土地登記謄本已有記載者免附。 五、交換方案。 六、其他證明文件。 <p>前項第一款申請書，申請人應載明同意依國有財產計價方式規定估定不動產價值；第五款交換方案內容，應包括國有與申請人所有不動產標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。</p>
第 11 條	<p>執行機關審查前條申請交換案件，有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。</p>
第 12 條	<p>申請交換案件經審查符合規定者，執行機關應訂期通知申請人協商決定交換方案，層報財政部核定。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。</p> <p>同一國有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理。但依第六條第三款規定申請交換者，優先處理之：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、收件日期在先者。 二、收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。
第 13 條	<p>依第六條第三款規定經財政部核准辦理交換之國有土地，如須先行核發國有土地使用同意書，應先預估土地產價收取保證金，俟完成交換後無息退還。</p>
第 14 條	<p>依本辦法辦理交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。</p>
第 15 條	<p>辦理交換所需各項書表格式，由財政部國有財產署定之。</p>
第 16 條	<p>本辦法自發布日施行。</p>

五、公證法（民國 98 年 12 月 30 日）

條次	條文內容
第 1 條	<p>公證事務，由法院或民間之公證人辦理之。</p> <p>地方法院及其分院應設公證處；必要時，並得於管轄區域內適當處所設公證分處。</p> <p>民間之公證人應於所屬之地方法院或其分院管轄區域內，司法院指定之地設事務所。</p>
第 2 條	<p>公證人因當事人或其他關係人之請求，就法律行為及其他關於私權之事實，有作成公證書或對於私文書予以認證之權限。</p> <p>公證人對於下列文書，亦得因當事人或其他關係人之請求予以認證：</p> <p>一、涉及私權事實之公文書原本或正本，經表明係持往境外使用者。</p> <p>二、公、私文書之繕本或影本。</p>
第 3 條	<p>前條之請求，得以言詞或書面為之。</p> <p>公證或認證請求書，應由請求人或其代理人簽名；其以言詞請求者，由公證人、佐理員或助理人作成筆錄並簽名後，由請求人或其代理人簽名。</p> <p>前項請求書或筆錄，準用非訟事件法關於聲請書狀或筆錄之規定。</p>
第 4 條	<p>公證或認證之請求，得由代理人為之。但依法律規定或事件性質不得由代理人為之者，不在此限。</p>
第 6 條	<p>當事人或其他關係人，除法律另有規定外，得向任何地區之公證人請求作成公證書或認證文書。</p>
第 7 條	<p>公證人應以所屬之地方法院或其分院之管轄區域為執行職務之區域。但有急迫情形或依事件之性質有至管轄區域外執行職務之必要者，不在此限。</p> <p>違反前項規定所作成之公、認證文書，效力不受影響。</p>
第 8 條	<p>辦理公證事務，應於法院公證處或民間之公證人事務所為之。但法令另有規定或因事件之性質，在法院公證處或民間之公證人事務所執行職務不適當或有其他必要情形者，不在此限。</p> <p>辦理公證事務之時間，依一般法令之規定。但必要時，得於法令所定時間外為之。</p>
第 9 條	<p>公證人為職務上簽名時，應記載其職稱及所屬之法院。民間之公證人並應記載其事務所所在地。</p>

條次	條文內容
第 10 條	<p>公證人有下列各款情形之一者，不得執行其職務：</p> <p>一、為請求人或就請求事項有利害關係者。</p> <p>二、為請求人或其代理人或就請求事項有利害關係者之配偶、前配偶、未婚配偶、四親等內之親屬或同居之家長、家屬者。其親屬或家長、家屬關係終止後，亦同。三、為請求人或其代理人之法定代理人者。</p> <p>四、就請求事項現為或曾為代理人或輔佐人者。</p>
第 11 條	<p>公證人作成之文書，非具備本法及其他法律所定之要件，不生公證效力。</p> <p>公證人違反本法不得執行職務之規定所作成之文書，亦不生公證效力。</p>
第 13 條	<p>當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：</p> <p>一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。</p> <p>二、以給付特定之動產為標的者。</p> <p>三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。</p> <p>四、租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。</p> <p>前項公證書，除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。</p> <p>債務人、繼受人或占有人，主張第一項之公證書有不得強制執行之事由提起訴訟時，受訴法院得因必要情形，命停止執行，但聲請人陳明願供擔保者，法院應定相當之擔保額，命停止執行。</p>
第 15 條	<p>公證人非有正當理由，不得拒絕請求人之請求。</p> <p>公證人拒絕請求時，得以言詞或書面為之。但請求人要求說明其理由者，應付與理由書。</p>
第 81 條	<p>公證書應記載下列各款事項：</p> <p>一、公證書之字號。</p> <p>二、公證之本旨。</p> <p>三、請求人之姓名、性別、出生地、出生年、月、日、職業、國民身分證或其他身分證明及其字、號、住、居所；為法人或其他團體者，其名稱及事務所。</p>

條次	條文內容
	<p>四、由代理人請求者，其事由與代理人之姓名、性別、出生地、出生年、月、日、職業、國民身分證或其他身分證明與其字、號、住、居所及其授權書之提出。</p> <p>五、有應逕受強制執行之約定者，其意旨。</p> <p>六、曾提出已得第三人允許或同意之證明書者，其事由，及該第三人之姓名、性別、出生地、出生年、月、日、職業、住、居所，該第三人為法人或其他團體者，其名稱及事務所。</p> <p>七、有通譯或見證人在場者，其事由，及其姓名、性別、出生地、出生年、月、日、職業、住、居所。</p> <p>八、作成之年、月、日及處所。</p>
第 82 條	<p>公證書應文句簡明、字畫清晰，其字行應相接續，如有空白，應以墨線填充或以其他方法表示其為空白。</p> <p>公證之本旨記載年、月、日及其他數目表示同一內容者，其第一次出現時，應以文字大寫；作成公證書年、月、日之記載，亦應以文字大寫。</p>
第 83 條	<p>公證書文字，不得挖補；如有增加、刪除或塗改，應依下列方法行之：</p> <p>一、刪除或塗改字句，應留存字跡，俾得辨認。</p> <p>二、公證書末尾或欄外應記明增刪字數，由公證人、請求人或其代理人、見證人簽名或蓋章。</p> <p>違反前項規定所為之更正，不生效力。</p>
第 109 條	<p>請求就法律行為或涉及私權之事實作成公證書者，其費用除本法另有規定外，按其標的之金額或價額，依下列標準收取之：</p> <p>一、二十萬元以下者，一千元。</p> <p>二、逾二十萬元至五十萬元者，二千元。</p> <p>三、逾五十萬元至一百萬元者，三千元。</p> <p>四、逾一百萬元至二百萬元者，四千元。</p> <p>五、逾二百萬元至五百萬元者，五千元。</p> <p>六、逾五百萬元至一千萬元者，六千元。</p> <p>七、逾一千萬元至五千萬元者，其超過一千萬元部分，每一千萬元加收二千元；不滿一千萬元者，按一千萬元計算。</p> <p>八、逾五千萬元者，其超過部分，每一千萬元加收一千元，不滿一千萬元者，按一千萬元計算。</p>

六、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（民國 96 年 02 月 09 日）

條次	條文內容
第 1 條	本辦法依都市計畫法第五十條之二第二項規定訂定之。
第 2 條	本辦法所稱執行機關，為直轄市、縣（市）政府。
第 3 條	都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，以屬同一直轄市、縣（市）行政區域內者為限。
第 4 條	<p>私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得。 二、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換土地所有權移轉登記時，同時塗銷原設定他項權利者，不在此限。 三、出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形。 四、已興建臨時建築使用。但經臨時建築物權利人同意於勘查前自行拆除騰空，或願意贈與公有並經公有土地管理機關同意者，不在此限。 五、持有年限未滿十年。因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計。
第 5 條	<p>應由中央政府取得之私有公共設施保留地，以國有非公用土地辦理交換；無可供交換之國有非公用土地者，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地辦理交換。</p> <p>應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所取得之私有公共設施保留地，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地交換；無可供交換之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地者，以國有非公用土地辦理交換。</p>
第 6 條	<p>公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。公有非公用土地有下列情形之一者，不予列入交換：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、公共設施保留地。 二、依法不得為私有之土地。 三、已有處分、利用等計畫或限制用途。

條次	條文內容
	<p>四、抵稅土地。但經稅捐稽徵主管機關同意者，不在此限。</p> <p>五、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。</p> <p>六、已出租。但經承租人同意者，不在此限。</p> <p>七、依建築法指定建築線有案且已建築完成之現有巷道或具公用地役關係之既成道路。</p>
第 7 條	<p>執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，得視實際需要會勘確認，並應於每年六月底前整理成適當之交換標的，於各該機關網站、公布欄及各該鄉（鎮、市、區）公所公布欄公告受理私有公共設施保留地交換資格審查（以下簡稱交換資格審查），並將公告日期、地點登報周知。</p> <p>前項公告至少三十日，公告期間得於交換標的現場豎立公告牌張貼公告。</p> <p>第一項公告應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、交換標的之標示、面積及公告現值。 二、交換標的之權利狀態及使用現況。 三、受理申請交換資格審查及個人或團體提出交換標的異議之機關及期間。 四、申請交換資格審查應備之文件： <ol style="list-style-type: none"> （一）申請書 （二）交換資格審查收件截止日前二個月內之都市計畫土地使用分區證明書、土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本。 （三）符合第四條第五款之證明文件。 （四）其他執行機關規定申請交換資格審查應備之文件。 五、其他必要事項。 <p>私有公共設施保留地土地所有權人為辦理交換公有非公用土地，得申請鑑界，其費用應自行負擔。</p> <p>第一項可供交換之公有非公用土地有變更土地使用分區之必要時，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定變更後，再辦理交換。</p>
第 8 條	<p>執行機關審查私有公共設施保留地符合第三條及第四條規定後，核發私有公共設施保留地交換資格證明書（以下簡稱交換資格證明書），並應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、屬中央應取得或地方應取得。 二、劃設年限。

條次	條文內容
	<p>三、私有公共設施保留地土地標示、面積、公告現值、所有權人姓名與國民身分證統一編號。</p> <p>四、其他經執行機關認為必要事項。</p> <p>前項交換資格證明書有效期限以當次交換使用為限。</p>
第 9 條	<p>執行機關受理交換資格審查申請後，經審查其文件不合規定者，應通知申請人於十五日內補正。前項申請有下列情形之一者，應駁回之：</p> <p>一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。</p> <p>二、未依前項規定補正。</p>
第 10 條	<p>執行機關依第七條規定公告交換標的後，查明交換標的有第六條第二項各款情形，或於投標前認為個人或團體所提異議確有理由或其他情形特殊者，得公告撤銷或廢止該交換標的。</p>
第 11 條	<p>執行機關於交換資格審查完竣，應即依第七條第一項規定程序，公告交換標的投標及開標日期。</p>
第 12 條	<p>取得交換資格證明書之私有公共設施保留地之土地所有權人得單獨或聯合其他土地所有權人於交換標的投標期間，備妥下列文件放入封存袋，並將袋口密封後，向執行機關投標：</p> <p>一、投標書，應載明下列事項：</p> <p>（一）土地所有權人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。</p> <p>（二）投標之私有公共設施保留地標示、面積、權利狀態、當期土地公告現值及土地總價值。</p> <p>（三）交換標的。</p> <p>（四）其他經執行機關規定之事項。</p> <p>二、交換資格證明書。</p> <p>三、土地所有權人之身分證明文件；其為法人者，其法人登記證明文件。</p> <p>四、開標日三個月內之土地登記（簿）及地籍圖謄本。</p> <p>五、其他經執行機關規定之證明文件。</p> <p>前項第一款第三目之交換標的，以一件為限。</p>
第 13 條	<p>私有公共設施保留地辦理交換之優先順位，以下列方式定之：</p> <p>一、劃設皆逾二十五年未經政府取得者為優先。</p> <p>二、部分劃設逾二十五年未經政府取得者其次。</p>

條次	條文內容
	前項各款有二件以上投標，以土地總價較高者得標，土地總價相同時，以抽籤方式定之。第一項土地總價之計算，以投標當期土地公告現值為準。
第 14 條	投標之私有公共設施保留地總價不得低於交換標的。
第 15 條	<p>執行機關應於開標日審查投標案件決定得標人後，將交換優先順位結果公告七日。</p> <p>執行機關應於前項公告後三十日內會同得標人及公有土地管理機關勘查交換之土地；公有土地管理機關應與得標人於勘查完竣後三十日內簽約，並辦理交換土地所有權移轉登記及點交事宜。</p> <p>得標人未依前項規定辦理，或擬交換之私有公共設施保留地實際情形與其交換資格證明書所載資料明顯不符時，公有土地管理機關得與得標人解約，並免依交換優先順位結果遞補。</p>
第 16 條	<p>交換標的投標案有下列情形之一者，不決標予該投標人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。 二、未依第五條規定投標。 三、交換標的有第十條規定情形。 四、不符合第十四條規定。 五、土地所有權人與交換資格證明書所載土地所有權人不同。 六、應備文件缺漏、影本與正本不符，或投標書填寫內容不全、字跡不清無法辨識。
第 17 條	本辦法自發布日施行。

七、都市計畫農業區變更使用審議規範（民國 107 年 01 月 25 日）

條次	條文內容
二	都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。
二之一	<p>都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>（一）變更範圍內現有聚落建築密集者。</p>

條次	條文內容
	<p>(二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。</p> <p>(三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四) 各級政府整體開發而變更者。</p>
四	<p>辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣(市)政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>
十二	<p>都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：</p> <p>(一) 直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(二) 鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</p> <p>(一) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>
十三	<p>申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。</p>
十四	<p>申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p>
十五	<p>依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p>

條次	條文內容
	<p>(一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。</p> <p>(二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。</p>
二十二	申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。
二十三	申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。
二十四	可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。
二十六	申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。
三十	依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。
三十二	依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。
三十三	<p>應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。</p> <p>前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。</p> <p>捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積</p>
三十四	依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得

條次	條文內容
	低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。
三十五	依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。
三十六	變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。
三十七	變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。
三十八	變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。
三十九	依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。
四十一	申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。
四十二	代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。
四十三	依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。
四十四	<p>協議書應載明下列事項：</p> <p>（一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。</p> <p>（二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。</p> <p>（三）違反前二款規定之效力。</p>

八、離島建設條例（民國 104 年 06 月 10 日）

條次	條文內容
第 9 條	<p>本條例適用之地區，於實施戰地政務終止前，或實施戰地政務期間被占用於終止後，因徵收、價購或徵購後登記為公有之土地，土地管理機關已無使用或事實已廢棄使用者，最遲應於本條例中華民國一百零二年十二月二十日修正施行之日起二年內全數公告；原土地所有人或其繼承人並得於公告之日起五年內，向該管土地管理機關申請按收件日當年度公告地價計算之地價購回其土地。但徵收、價購或徵購之價額超出該計算所得之地價時，應照原徵收、價購或徵購之價額購回。</p> <p>土地管理機關接受申請後，應於三十日內答覆申請人；其經審查合於規定者，應通知該申請人於三十日內繳價，屆期不繳價者，註銷其申請；不合規定者，駁回其申請，申請人如有不服，得向土地所在地縣（市）政府申請調處。</p> <p>前項期間於必要時得延長一個月。</p> <p>縣（市）政府為第二項調處時，得準用土地法第五十九條規定處理。</p> <p>金門地區土地，非經有償徵收或價購等程序登記為公有，於實施戰地政務終止前，其地上已有建物或墳墓等足資證明其所有者，原土地所有人或其繼承人或占有人得於本條例中華民國一百零二年十二月二十日修正施行之日起五年內檢附相關證明文件申請土地管理機關會同地政機關勘查，經確認屬實且無公用之情形者，得就其建物、墳墓所在位置核算面積，並按申請收件日當年度公告地價計價讓售其土地。</p> <p>馬祖地區之土地，自民國三十八年起，非經有償徵收或價購等程序登記為公有，致原土地所有人或合於民法物權編施行法第九條規定之視為所有人或其繼承人喪失其所有權，土地管理機關已無使用土地之必要者，應自本條例中華民國一百零二年十二月二十日修正施行之日起五年內，依原土地所有人、視為所有人或其繼承人之申請返還土地；土地管理機關有繼續使用土地之必要者，應依法向原土地所有人、視為所有人或其繼承人辦理徵收、價購或租用。其已依金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例提出請求經駁回者，得再依本條例之規定提出申請。</p> <p>前項返還土地實施辦法由行政院定之。</p> <p>第一項申請購回、第五項申請讓售及第六項申請返還土地，不受都市計畫法第五十二條、第五十三條、土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第三十三條、第三十五條或地方政府公產管理法令之限制。</p> <p>澎湖地區之土地，凡未經政府機關依法定程序徵收、價購或徵購者，應比照辦理。</p>

條次	條文內容
第 9-1 條	<p>本條例適用之土地於金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例第十四條之一適用期間申請發還土地者，因該土地為政府機關使用或已移轉於私人致無法發還土地，得自本條例修正施行之日起二年內，請求該公地管理機關或原處分機關以申請發還時之地價補償之，其補償地價準用土地徵收條例第三十條規定辦理。</p> <p>前項補償條件、申請期限、應附證件及其他事項之辦法，由行政院定之。</p>
第 9-2 條	<p>本條例適用之地區於實施戰地政務終止前，曾於金馬地區申請核准荒地承墾並已依限實施開墾，倘其後因軍事原因致未能繼續耕作取得所有權者，承墾人或其繼承人自本條例修正施行之日起二年內，得向該公地管理機關申請補償其開墾費，其已取得耕作權者，按其取得耕作權之年限，以申請時之公告土地現值計算補償之。</p> <p>前項補償條件、申請期限、應附證件、補償金額及其他事項之辦法，由行政院定之。</p>
第 9-3 條	<p>金門地區位於雷區範圍內之土地，非經徵收或價購等程序有償取得登記為公有者，中華民國六十年四月三十日佈雷前之原權利人、合於民法規定時效完成取得土地所有權之占有人或其繼承人，得於本條例一百零四年五月二十六日修正之條文施行之日起五年內，向土地所在地地政機關申請返還。</p> <p>依前項申請返還土地者，應檢具其屬佈雷前原可主張取得土地所有權或合於民法規定時效完成取得土地所有權之下列證明文件之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、佈雷前之土地權利證明文件。 二、當地鄉（鎮）公所或其他政府機關出具之證明。 三、雷區土地所在二人以上四鄰證明或村（里）長出具之證明書。 <p>前項第三款出具證明書之四鄰證明人或村（里）長，於被證明之事實發生期間，應設籍於申請返還土地所在或毗鄰之村（里）且具有行為能力，並應會同權利人到場指界測量確認界址，經土地所在地地政機關通知二次均未到場者，駁回其申請。上開證明書應載明約計之土地面積及係證明人親自觀察之具體事實，而非推斷之結果。證明人證明之占有期間戶籍如有他遷之情事者，申請人得另覓證明人補足之。</p> <p>第一項申請返還土地案件應檢具之證明文件有不全者，土地所在地地政機關應通知申請人於三個月內補正；不能補正或屆期未補正者，駁回之。經土地所在地地政機關審查無誤者，公告六個月，並通知土地管理機關，公告期滿無人提出異議者，由土地所在地地政機關辦理土</p>

條次	條文內容
	<p>地所有權移轉登記。原土地管理機關有繼續使用土地之必要者，應依法向土地所有權人辦理租用、價購或徵收。</p> <p>土地所在地地政機關辦理前項審查，當地縣政府、土地管理機關及相關機關應配合會同辦理；公告期間如有他人提出異議，準用土地法第五十九條第二項規定予以調處。</p> <p>第一項申請返還土地，不受都市計畫法第五十二條、第五十三條、土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第三十三條、第三十五條或地方政府公產管理法令之限制。</p> <p>第一項雷區範圍內之未登記土地辦理土地所有權第一次登記，該土地於佈雷前已完成時效占有，因佈雷而喪失占有者，視為占有不中斷；其登記案件審查之補正、公告期間及證明人之資格、條件等，準用第三項及第四項規定。</p>

九、金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點(民國 106 年 10 月 6 日)

條次	條文內容
九	<p>文教區以供下列使用為主：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 (二)學校。 (三)體育場所、集會所。 (四)住宅 (五)其他經本府審查核准之設施。
十	<p>風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)住宅。 (二)宗祠及宗教建築。 (三)招待所。 (四)旅館。 (五)俱樂部。 (六)遊樂設施。 (七)商業設施。 (八)農業及農業建築。

條次	條文內容
	<p>(九) 紀念性建築物。</p> <p>(十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。</p> <p>(十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>(十二) 供觀光用無公害性工業設施。</p> <p>風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少 1 公頃，經本府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至 1 公頃，經本府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。</p> <p>風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少 1 公頃，經本府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至 1 公頃，經本府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。</p> <p>前項之審查程序及條件，由本府訂之。</p> <p>土地在都市計畫發布前已為建地目，或已有合法建築物之建築基地，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 其修建或增建、改建、拆除後新建者建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。既有合法建築物之建蔽率已超過 30% 者，得依原建蔽率建築。 (2) 用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經本府審查無礙於景觀者。 (3) 建築基地於都市計畫發布（85 年 1 月 20 日）後再行分割者仍應合併計算。
十二	<p>保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 國防所需之各種設施。 (二) 警衛、保安、保防、消防設施。 (三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。 (四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。 (五) 採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 (六) 土石方資源堆置處理。 (七) 廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。

條次	條文內容
	<p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>(十)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>(十一)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施。</p> <p>(十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>(十三)休閒農業設施。</p> <p>(十三之一)農村聚落</p> <p>(十四)農村再生相關公共設施。</p> <p>(十五)宗祠及宗教建築。</p> <p>(十六)政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十七)土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，高度不得超過三層樓，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(十八)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。</p> <p>前項第(一)款至第(十六)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。</p>
十三	<p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農村聚落，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第26條所訂之兼營項目)、運動場館設施、宗祠及宗教建築、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：</p>

條次	條文內容
	<p>(一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地</p> <p>(二) 農舍之高度不得超過三層樓，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路屬車轍道者之距離不得小於四公尺。</p> <p>(三) 農舍不得擅自變更使用。</p> <p>(四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得超過 4 層樓或簷高 14 公尺。</p> <p>前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p> <p>第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。</p>
十三之一	<p>農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。</p>
十四	<p>毗鄰農業區、保護區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區、保護區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用，但經本縣土地使用許可審議委員會，審查通過者不在此限。</p> <p>前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。</p>
十五	<p>農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築物不得超過五層樓，高度不得超過 18 公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>(二) 建築物新(改)建時，背側應自基地境界線退縮 1.5 公尺建築，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p>

條次	條文內容
	<p>(三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p> <p>都市計畫發布實施前，合法建築物達一定戶數以上之地區，得劃定一定範圍報經本縣都市計畫委員會審議通過後，依前項規定辦理，其劃定基準由本府另訂之。</p>
二十一	<p>自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 鄉村住宅(含農舍)。 (二) 行政及文教設施。 (三) 衛生及福利設施。 (四) 安全設施。 (五) 宗祠及宗教建築。 (六) 日用品零售及服務業。 (七) 旅館及民宿。 (八) 公用事業。 (九) 無公害性小型工業設施。 (十) 倉儲設施。 (十一) 農業及養殖設施。 (十二) 遊憩及戶外遊樂設施。 (十三) 觀光遊憩管理服務設施。 (十四) 農產品集散批發運銷設施。 (十五) 交通設施。 (十六) 水源保護及水土保持設施。 (十七) 供國防所需之各種設施 (十八) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。
二十一之一	<p>自然村專用區周邊土地，具二種(含)以上分區者(不含整體開發區及公共設施用地)，得以自然村專用區規定申請建築。</p> <p>前開土地於都市計畫發布(85年1月20日)後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。</p>
二十一之二	<p>為鼓勵自然村專用區內傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可調派其建築容</p>

條次	條文內容																							
	<p>積，由土地所有權人一次調派至農業區內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 180%。</p> <p>前項建築容積調派承受基地之建築物建蔽率 60%、容積率 180%、建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過四層樓，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>前開容積調派相關審議規範及調派範圍於「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」訂定。</p>																							
二十二	<p>為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域及依二十一之二點申請之建築容積調派，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。</p> <p>前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」規定，由本府訂之。</p>																							
三十一	<p>各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="331 1093 1406 2038"> <thead> <tr> <th data-bbox="331 1093 663 1167">使用分區</th> <th data-bbox="663 1093 796 1167">建蔽率</th> <th data-bbox="796 1093 1406 1167">容積率或樓高限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="331 1167 663 1263">文教區</td> <td data-bbox="663 1167 796 1263">60%</td> <td data-bbox="796 1167 1406 1263">240%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1263 432 1451" rowspan="2">風景區</td> <td data-bbox="432 1263 663 1359">已完成細部計畫</td> <td data-bbox="663 1263 1406 1359">依細部計畫書規定辦理。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1359 663 1451">未完成細部計畫</td> <td data-bbox="663 1359 1406 1451">30% 60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1451 663 1639">保護區</td> <td data-bbox="663 1451 796 1639">10%</td> <td data-bbox="796 1451 1406 1639">不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第（十六）（十七）（十八）款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1639 663 1944" rowspan="2">農業區</td> <td data-bbox="663 1639 796 1736">30%</td> <td data-bbox="796 1639 1406 1736">不得超過三層樓（依第十三點規定興建者）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 1736 796 1944">60%</td> <td data-bbox="796 1736 1406 1944">申請集村興建農舍，依第十三點第一項第（四）款規定辦理。 180%，不得超過五層樓（依第十五點規定興建者）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1944 432 2038">自然村專用區</td> <td data-bbox="432 1944 663 2038">已完成細部計畫</td> <td data-bbox="663 1944 1406 2038">依細部計畫書規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>		使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制	文教區	60%	240%	風景區	已完成細部計畫	依細部計畫書規定辦理。	未完成細部計畫	30% 60%	保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第（十六）（十七）（十八）款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。	農業區	30%	不得超過三層樓（依第十三點規定興建者）	60%	申請集村興建農舍，依第十三點第一項第（四）款規定辦理。 180%，不得超過五層樓（依第十五點規定興建者）	自然村專用區	已完成細部計畫	依細部計畫書規定辦理。
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制																						
文教區	60%	240%																						
風景區	已完成細部計畫	依細部計畫書規定辦理。																						
	未完成細部計畫	30% 60%																						
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第（十六）（十七）（十八）款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。																						
農業區	30%	不得超過三層樓（依第十三點規定興建者）																						
	60%	申請集村興建農舍，依第十三點第一項第（四）款規定辦理。 180%，不得超過五層樓（依第十五點規定興建者）																						
自然村專用區	已完成細部計畫	依細部計畫書規定辦理。																						

條次	條文內容		
		未完成細部計畫	<p>60% 180%。但建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓。</p> <p>建築基地面臨 6M 道路並自行退縮 2M 供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，始得申請容積移轉作為接受基地，但不足 6 米者，如經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意其退縮一定距離供通行後建築者亦同。</p> <p>早期國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)者，建蔽率為 60%，容積率為 180%，其高度依建築技術規則辦理。</p>

十、金門縣金門特定區細部計畫農業區保護區土地使用審查要點（民國 106 年 7 月 11 日）

條次	條文內容
二	<p>金門特定區計畫農業區、保護區依金門特定區計畫土地使用分區管制要點規定許可設置之各項設施，除都市計畫說明書另有規定或其他法令另有規定，從其規定外，應依本要點規定申請土地核准使用。</p>
三	<p>申請基地面臨之道路，應為政府或私人開闢完竣並經道路主管機關認定可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道、符合建築技術規則之私設通路，其中現有巷道及符合建築技術規則之私設通路應以連接計畫道路者為限。</p> <p>前項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之通路後，始得據以申請使用：</p> <p>(一) 面臨未全部開闢之計畫道路或道路邊界線隔有道路附屬綠帶，應取得該未開闢道路用地或基地臨接面線前綠帶之土地使用權利證明文件。</p> <p>(二) 受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。</p> <p>前項已開闢道路係指政府或私人開闢，其長度應達一完整街廓，街廓長度過長者，其興闢部分自申請基地中心兩側各達 30 公尺以上，並經本府交通及道路主管機關就交通安全審核同意者。</p>

條次	條文內容
	第一項有關道路寬度之認定係指都市計畫圖上寬度或實際已興闢道路，包含人行道、側溝、分隔島之全部寬度。
四	<p>依本要點申請之各項設施不得在下列地區設置：</p> <p>(一) 農地重劃區。</p> <p>(二) 重要林業資源地區。</p> <p>(三) 軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。</p> <p>(四) 自然生態區及野生動物重要棲息環境地區。</p> <p>(五) 水源水質水量保護區。</p> <p>(六) 其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。</p> <p>前項第一款至第五款經各該主管機關同意者，不在此限。</p>
六	<p>申請基地面積不得超過 3000 平方公尺。但同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數項相關設施，如經主管單位認定確不影響附近農業生產環境及交通順暢，且不違反設施設置相關規定者，得同意分案申請設置。且其申請基地之面積合計仍不得逾一公頃。</p> <p>前項申請基地面積之限制，經各目的事業主管機關依其相關法規核准之申請案，不在此限。</p>

十一、金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定（民國 106 年 9 月 27 日）

條次	條文內容
一	本作業規定依據「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十三之一點之規定訂定之。
二	本作業規定目的在提供金門特定區重大公共建設土地之所有權人得與農村聚落共同開發之作業程序，以利公共建設開闢並保障公共建設土地所有權人權益。
三	本作業規定主管機關為金門縣政府（以下簡稱本府）。

條次	條文內容
四	<p>本作業規定用詞定義如下：</p> <p>(一) 農村聚落土地：指本府對符合金門特定區土地使用管制要點中可做為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。</p> <p>(二) 農村住宅：指農村聚落內之住宅。</p> <p>(三) 農村住宅街廓：指農村聚落內所劃設供興建農村住宅之街廓。</p> <p>(四) 重大公共建設：指金門特定區計畫內經本府認定屬重大公共建設之項目。</p> <p>(五) 重大公共建設與農村聚落共同開發計畫：指依本作業規定所擬定之「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之計畫書、圖。</p>
五	<p>重大公共建設與農村聚落之共同開發，應先完成整體規劃，並對農村聚落內各農村住宅街廓進行模擬劃設，作為與相關土地所有權人協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。</p>
六	<p>重大公共建設與農村聚落共同開發計畫內容應至少包含下列項目：</p> <p>(一) 計畫範圍及土地使用現況</p> <p>(二) 重大公共建設開發之必要性</p> <p>(三) 計畫範圍內土地權屬分佈及土地清冊</p> <p>(四) 農村聚落之土地配置計畫書圖</p> <p>(五) 計畫完成後之土地分配替選方案與作業流程</p> <p>(六) 財務計畫</p> <p>(七) 其他事項</p>

條次	條文內容
七	<p>農村聚落內應配置下列公共設施或服務設施，其面積總和不得低於農村聚落總面積百分之三十：</p> <p>(一) 農村聚落出入口未能連接計畫道路者，應設置寬度不小於八公尺之銜接道路，該銜接道路納入農村聚落範圍作為服務設施，由本府負責建設。</p> <p>(二) 六公尺（含）以上之社區道路。</p> <p>(三) 農村聚落應設置人行步道、植栽綠化及夜間照明，其規定依各案「公共建設與農村聚落共同開發計畫」書圖內容為準。人行步道之面積，可計入法定空地計算，但應供公共使用。</p> <p>(四) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。</p> <p>(五) 其他。</p> <p>前開面積比例，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。</p>
八	<p>重大公共建設與農村聚落共同開發計畫應由本府相關機關擬具計畫範圍及內容，向本縣都市計畫委員會提請審議。</p>
九	<p>重大公共建設與農村聚落共同開發計畫應經由本縣都市計畫委員會審議通過，並經本府核定後始得實施開發。</p>
十	<p>本府應與重大公共建設範圍內之私有土地所有權人簽定相關意願書或契約等文件，作為私有土地所有權人同意參與重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。</p>
十一	<p>農村聚落地籍分割後與重大公共建設土地辦理土地交換，應依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」規定辦理。</p> <p>「公共建設與農村聚落共同開發計畫」範圍內之土地使用計畫、公共建設土地取得方式，土地權屬分配計畫，依各案核定之計畫書、圖為準。</p>
十二	<p>農村聚落之開發地點如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水處理後之排水水質檢驗必須達到放流水標準；如位於飲用水水源水質保護區或自來水水質水量保護區之範圍者，基地污水排放之承受水體如未能達到政府公告該水體分類之水質標準，或河川水體之容納污</p>

條次	條文內容										
	染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，不得開發。										
十三、	農村聚落內之公共設施或服務設施開闢完成後，農村住宅土地所有權人始得向本府提出農村住宅建造執照申請。										
十四	<p>農村住宅之建築應符合下列規定</p> <p>(一) 建蔽率：百分之六十。</p> <p>(二) 容積率：百分之二百四十。</p> <p>(三) 停車空間：農村住宅應附設停車空間，其設置標準如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~315 平方公尺以下 (含)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 315 平方公尺~465 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 465 平方公尺~615 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>以下類推</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) 農村住宅側院深度不得少於一公尺，前院及後院深度不得少於一點五公尺。</p> <p>前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部	超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部	超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部	以下類推	以下類推
總樓地板面積	停車設置標準										
1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部										
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部										
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部										
以下類推	以下類推										
十五	農村聚落內公用設備管線應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。										
十六	本作業規定為審議作業之基本原則，未盡事宜仍以都市計畫委員會之決議為準。										
十七	本作業規定自公布日施行。										

十二、金門縣縣有財產管理自治條例（民國 105 年 1 月 4 日）

條次	條文內容
第 40 條	各機關因公務需使用私有土地及其改良物得辦理租用，但應報經本府核准為之。

條次	條文內容
第 41 條	各機關租用私有土地，應訂定租賃契約。如係租地建屋者，應設定地上權，如有通道交通關係者，應設定地役權。
第 42 條	私有土地及其改良物有下列情形之一者，不得租用或押租： 一、已有糾紛者。 二、產權不明或無法出具權利書狀者。
第 43 條	各機關押租私有土地及其改良物時，其押金總額應低於房地評價減除預計土地增值稅後之餘額，並設定第一順位抵押權登記。
第 44 條	各機關租用或押租私有土地及其改良物，除租地建屋外，其租期最長不得超過五年，屆時如需繼續使用，應報經本府核准後再行辦理續租。
第 45 條	各機關租用或押租房地，應按原定計畫使用，非報經本府核准不得擅自變更改用途。
第 46 條	非公用不動產之出租，依下列規定辦理： 一、空地、空屋得採標租或出租方式辦理，但配合政策或經濟發展等需要，並符合都市計畫使用分區之規定者，得以專案出租。 六、都市計畫或國家公園範圍內之土地使用編定為可供建築使用之出租耕地，得依平均地權條例及其施行細則有關規定終止租約，由主管機關收回處理。但屬建設發展較緩地段者，租期屆滿時，得以耕地繼續出租，其租期依照耕地租期規定。 非公用不動產逕予出租或標租方式區分如下： 一、都市計畫或國家公園計畫之農業用地或符合第一項第二款至第九款規定之不動產，得逕予出租 二、都市計畫住宅區、商業區或國家公園計畫一般管制區之不動產，應予標租。
第 49 條	非公用不動產之租賃期限，應依下列規定辦理： 一、建築改良物五年以下。 二、建築基地十年以下。 三、其他土地六年以下，但法令另有規定者，從其規定。 前項租賃契約之約定期限屆滿時，得換約續租。非公用不動產租賃契約內應載明租期屆滿前一個月，向出租機關申請續訂租約，否則期滿後不予續租。

條次	條文內容
第 50 條	<p>非公用不動產出租時有下列情形之一者，應無條件終止租約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、因政府舉辦公共事業需要或依法變更使用者。 二、政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。 三、承租人積欠租金額，超過法定期限者。 四、承租人變更約定用途或違反法令使用者。 五、承租人出售在租地上所建房屋，未依土地法第一百零四條規定辦理者。 六、承租人違反租約約定或未按核准合約內容及年限使用者。 七、因開發、利用或重行修建，有收回必要者。 八、經政府核定出售或列入出售範圍者。 九、承租人死亡無法定繼承人者。 十、出租房屋因可歸責於承租人事由致焚燬者。 十一、其他依法令規定得予終止租約者。
第 57 條	<p>非公用不動產之處分，除放領由地政局依法辦理外，其餘應於完成法定處分程序後由本府統一辦理，並得指定適當機關或機構為執行機關。</p>
第 58 條	<p>非公用不動產出售範圍如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、都市計畫及國家公園計畫範圍內土地分區使用編定為可供建築使用之土地。基地上建有縣有土地改良物時得一併出售。 二、因情況特殊或政策需要，經本府核定者。 三、無法單獨建築使用之畸零地或裡地。 四、戰地政務終止前贈與、徵收、價購或徵購取得之土地，經管理機關（單位）確認已無使用或廢置者，管理機關（單位）得專案標售。 五、其他依法令規定得辦理出售者。 <p>前項不動產出售，除法律另有規定外，應依土地法有關規定完成法定程序。</p>
第 59 條	<p>前條規定出售之不動產，其處理方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、空地、空屋應予標售。 二、出租基地或都市計畫發布前承租人已建有合法之房屋者，得讓售與承租人；承租人不承購者，照現況標售。未建有房屋者，一律標售。

條次	條文內容
	<p>三、出租房屋及基地均屬縣有者，照現況標售。但承租人有依得標價格優先購買之權。</p> <p>四、被占用房、地，不合第四十六條承租規定者，照現狀標售。</p> <p>五、畸零地或裡地依建築法有關規定辦理。鄰地所有權人不願申購或有數人爭購，無法認定時，應予標售。畸零地或裡地已有租賃關係與申請合併使用需要之鄰地所有權人爭購時，優先讓售與承租人。</p> <p>六、依其他法令規定得辦理讓售之土地，各依其規定辦理。</p> <p>七、非公用之房屋其基地屬私有者，讓售與基地所有權人，如基地所有權人放棄時，讓售與有租賃關係之房屋承租人。</p> <p>八、非屬公墓而其地目為「墓」或本縣總登記前之舊有墳墓，其合法繼承人或依法設立之法人提具相關證明文件及切結者，得專案讓售。</p> <p>九、戰地政務終止前寺廟、教堂使用縣有土地，且已依法設立並經目的事業主管機關審查核定，得專案讓售。</p> <p>十、非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。所稱直接使用人，係指現使用縣有非公用不動產，並與管理機關訂立租約之承租人。</p> <p>對公營（用）事業及金融機構因業務必需者，得予專案讓售。</p> <p>戰地政務終止前接受贈與取得之土地，且為非公用財產，經管理機關確認已無使用必要或廢置者，主管機關得專案標售，原權利人或其繼承人有依得標之同等條件於規定期間內優先承購之權，上列土地建有縣有建築改良物時得一併處理。</p>
<p>第 59-1 條</p>	<p>依第五十八條第一項第四款規定於戰地政務終止前，因徵收、價購或徵購取得之土地，管理機關（單位）已無使用或事實已廢棄使用者，原土地所有權人或其繼承人於民國九十四年四月七日前得向管理機關（單位）申請按收件日當年度公告現值計算之地價購回其土地，但徵收、價購或徵購之價額超出該計算所得之地價時，應照原徵收、價購或徵購之價額購回，管理機關（單位）接受申請，審查不合規定者，應通知申請人於三十日內予以補正，審查合於規定者，完成處分法定程序後，管理機關（單位）應通知該申請人於三十日內繳價，逾期不繳價者，視為放棄。</p> <p>前項土地原所有權人或其繼承人未於申請期限屆滿日前申請購回者，期滿後公產管理機關（單位）得專案標售，並通知原所有權人或其繼承人，標售時原所有權人或其繼承人得以同樣條件優先購買</p>

條次	條文內容
	之權，接到通知或自公告日起十五日內不表示者，者，其優先權視為放棄。
第 59-2 條	依廢止前金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例第十四條之一申請縣有土地之歸還或取得所有權，因管理機關提出異議，經依土地法第五十九條調處結果，准由申請人辦理所有權登記，現仍登記縣有者，如該縣有土地屬非公用財產，原申請人或其繼承人得於本條文修正公布之日起三年內檢附金門縣政府不動產糾紛調處結果通知書，向該管縣有土地管理機關申請按當年度公告現值計算之地價專案讓售。
第 59-4 條	本府興辦之住宅或住宅用地，得保留部分作為公用或辦理專案讓售。但未售出者，得以公開標售方式辦理。 前項住宅或住宅用地之讓售資格、限制條件及行政作業方式，由本府另定之。
第 60 條	共有非公用之不動產，其出售方式依下列規定： 一、房屋連同基地共有者，如基地依法不得分割或分割後無法單獨使用，按縣有應有部分限期讓售與他共有人，逾期不承購者，得予標售，標售時他共有人得照決標價格優先承購。 二、共有土地，如依法不得分割或分割後無法單獨使用時，按縣有應有部分標售，標售時他共有人得照決標價格優先承購。 三、共有土地已建有他人房屋者，如基地依法不得分割或分割後無法單獨使用，按縣有應有部分限期讓售與地上權人、典權人或基地承租人。逾期不承購時，由他共有人承購，如均不承購時，得予標售，地上權人、典權人、基地承租人或他共有人得比照決標價格優先承購。 四、共有房屋依下列順序讓售縣有應有部分；其逾期不承購者得予標售： （一）有租賃關係之基地所有權人。 （二）房屋之他共有人。 （三）無租賃關係之基地所有權人。 （四）房屋使用人。 前項共有非公用不動產之出售，並應依照審計法令有關規定辦理。
第 61 條	各機關管理之不動產無需保留公用，經變更為非公用財產者，依有關規定辦理。

條次	條文內容
	縣有房屋使用國有、直轄市有、鄉(鎮、市)有基地或國有、直轄市有、鄉(鎮、市)有房屋使用縣有基地者，得經雙方同意委託價值較高之一方辦理出售，其所得價款分別歸入各級政府之公庫。
第 62 條	非公用不動產，為社會、文化、教育、慈善救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需者，且已依法設立法人並備具事業計畫，指明價款來源報由各該事業主管機關核定者，得申請專案讓售。
第 63 條	<p>非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權。但因土地重劃、界址調整便利完整使用或其他法令規定或特殊情形必須交換，經專案核准者，不在此限。</p> <p>縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，以價值相等為原則；如價值不等時得就其超差額部分相互補償。</p> <p>前項價值，參依國有財產計價方式或委託不動產估價師辦理查估，送請縣有財產審議委員會審議。</p> <p>申請人對前項查估之價值有異議者，得申請複估，並以一次為限。</p> <p>非公用不動產與私有不動產相互交換要點由本府定之。</p>

十三、金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準（民國 91 年 2 月 26 日）

條次	條文內容
一	縣有非公用不動產以標租方式出租者，其租金依決標金額定之。不適用本標準之規定。
二	<p>縣有農業用地依照土地申報地價年息百分之二計收租金。</p> <p>縣有基地依照土地申報地價年息百分之五計收租金。</p> <p>縣有房屋依照當期稅捐稽徵機關評定房屋現值年息百分之十計收租金。</p>
三	<p>出租供下列目的使用之縣有非公用不動產，租金率按第二條所定六折優惠計收者：</p> <p>一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用者。</p> <p>二、身心障礙者或其配偶，設有戶籍並自住者。</p> <p>承租人如兼具兩種以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，僅得擇一辦理優惠。</p>

四	<p>占用縣有非公用不動產之使用補償金計收，農業用地及基地按申報地價百分之五計收；縣有房屋按評定房屋現值年息之百分之十計收。</p> <p>前條規定於前項之情形不適用之。</p>
---	---

十四、金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點 (民國 104 年 5 月 5 日)

條次	條文內容
一	<p>本要點依金門縣縣有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第六十三條第五項規定訂定之。</p>
二	<p>本自治條例第六十三條第一項之特殊情形縣有非公用不動產與私有不動產必須交換係指下列情形之一：</p> <p style="padding-left: 2em;">（一）本府及所屬機關學校為公務或公共需要，縣有土地經交換後，對於辦理公共建設可更有效之規劃利用者。</p> <p style="padding-left: 2em;">（二）符合離島重大投資之公共建設計畫、中央目的事業主管機關政策上輔導之公共建設或本縣綜合發展計畫及離島綜合建設實施方案所列之計畫、施政執行計畫內之各項公共建設計畫。</p> <p style="padding-left: 2em;">（三）其他交換後可作更有效之保存、規劃利用。</p>
三	<p>本要點所稱交換，指不動產所有權之相互移轉。</p>
四	<p>本要點所定執行機關（單位），為本縣所屬各機關學校及本府各管理單位，其交換所需縣有非公用土地，需地機關（單位）擬具範圍由本府提供。</p>
五	<p>執行機關依第二點各款規定辦理交換者，需地機關應擬訂土地使用計畫，報請本府核定。前項土地使用計畫，應載明取得土地標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地登記謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明等文件。</p> <p>執行機關依第二點各款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <p style="padding-left: 2em;">（一）受理申請。</p> <p style="padding-left: 2em;">（二）會勘。</p> <p style="padding-left: 2em;">（三）審查。</p> <p style="padding-left: 2em;">（四）計價。</p> <p style="padding-left: 2em;">（五）通知申請人協商決定交換方案。</p>

條次	條文內容
	<p>(六) 依法定處分程序辦理，並層報行政院核准。</p> <p>(七) 依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜</p>
六	<p>符合第二點各款規定辦理交換者，私有土地不受公共設施用地及既成道路或溝渠之限制。</p>
七	<p>申請交換之私有土地，其地上物於申請交換前應予拆除騰空。但地上物所有人願意贈與縣有，經本府同意者，不在此限。</p> <p>私有土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應於申請交換前塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應於申請交換前自行終止租約或排除。</p>
八	<p>私有土地之殘餘部分面積，所有權人得申請一併交換。</p> <p>前項「私有土地之殘餘部分面積」係指一筆土地部分面積已供作交換，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被交換，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。</p>
九	<p>縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。</p> <p>前項價值，依本自治條例第六十三條第二項至第四項規定辦理。</p> <p>私有土地價值高於縣有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應按郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息。</p>
十	<p>執行機關受理申請交換案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿，並排定期日會同勘查申請交換之私有土地。</p>
十一	<p>申請人依本要點申請交換時，應檢附下列文件：</p> <p>(一) 申請書。</p> <p>(二) 申請人之身分證明文件。</p> <p>(三) 土地（或建物）登記（簿）謄本。</p> <p>(四) 地籍圖或建物平面圖謄本。</p> <p>(五) 土地使用分區證明文件。</p> <p>(六) 建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。</p> <p>(七) 交換方案。</p>

條次	條文內容
	<p>(八) 其他證明文件。</p> <p>前項第一款申請書，申請人應載明同意依本自治條例第六十三條財產計價方式規定估定不動產價值；第七款交換方案內容，應包括縣有與申請人所有不動產標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。</p>
十二	<p>執行機關（單位）審查前點申請交換案件，有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。</p>
十三	<p>申請交換案件經審查符合規定者，執行機關（單位）應訂期通知申請人協商決定交換方案後，依法定處分程序並層報行政院核准。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。同一縣有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理：</p> <p>(一) 一人申請交換縣有土地，該筆縣有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。</p> <p>(二) 二人以上申請交換同一筆縣有土地，該筆縣有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。</p> <p>(三) 二人以上申請交換同一筆縣有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。</p> <p>(四) 申請人無法依所提交換方案決定交換縣有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之縣有土地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。</p> <p>執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。</p>
十四	<p>本要點施行期間，執行機關得分批辦理交換作業；已受理交換案件，於雙方協議同意於工程進行期間繼續辦理者，得依本要點規定繼續處理至結案為止。</p>
十五	<p>辦理交換所需各項書表格式，由本府定之。</p>

附件三：安岐將軍廟周圍土地總體開發說明會簡報（說帖）



萬軍營和平遺址園區




安岐將軍廟周圍土地總體開發第二次說明會

委託單位：金門縣政府
受託單位：中華民國都市計劃學會
民國106年06月

簡報大綱

- 壹、和平遺址園區計畫緣起/規劃範圍
- 貳、和平遺址園區私有土地分布位置
- 參、土地「協議合併」與「共有物分割」/ 總體開發意願及意見之調查
- 肆、土地規劃替選方案（草案）
- 伍、和平園區內土地辦理「協議合併」、「共有物分割」、「土地贈與登記」及「公證」
- 陸、土地選配簡介
- 柒、意見交流與討論

2

壹、兩岸和平遺址園區計畫緣起 / 規劃範圍

3

一、安岐將軍廟歷史意義




- 民國38年 台海生變，國共兩軍激戰，金門縣安岐村郊雙方殉難戰士多人，眾多英靈無處安身。
- 民國61年 安岐村民乃自動集資興建將軍廟，歷經多次修繕，戰役英靈終有棲身之處。
- 村民每逢農曆九月初三及中元普渡、保生大帝、三王爺千秋等節日，均自備牲禮前往祭拜，並多次舉辦超度法會以告慰英靈。
- 隨著兩岸和平交流頻繁，共軍將士遺族多次蒞金尋親祭拜活動日增，成為金門地區活動焦點之一。

4

二、研究範圍與規劃範圍



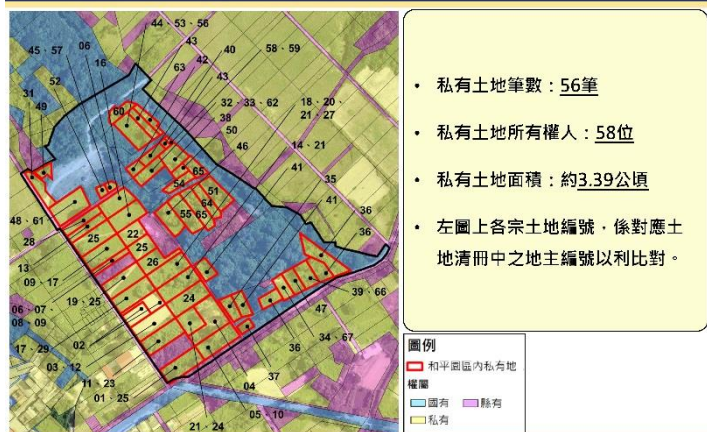

研究範圍 規劃範圍

5

貳、兩岸和平遺址園區私有土地分布位置

6

研究範圍內私有土地分布位置

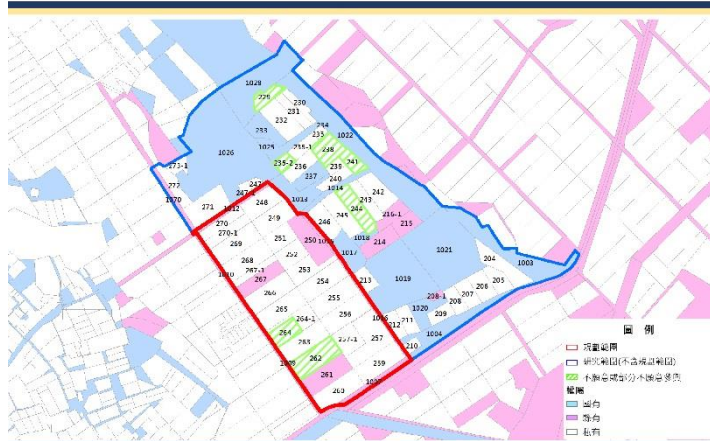


7

參、土地「協議合併」與「共有物分割」 / 總體開發意願及意見之調查

8

一、私有地主不願意或部分不願意參與整體開發之土地位置



9

二、私有土地「協議合併」與「共有物分割」 及總體開發意願及意見調查結果

一、和平面區(含規劃及研究範圍)共涉及56筆私有地，58位地主，面積共33,861^m²

1. 願意參與本計畫者，共有49筆土地，50位地主，面積共29,959^m² (占88%)。
2. 不願意參與本計畫者，共有7筆土地，8位地主，面積共3,902^m² (占12%)。

二、**規劃範圍**共涉及23筆私有地，28位地主，面積共18,853^m²

1. 願意參與者，共有21筆土地，26位地主，面積共17,353^m² (占92%)。
2. 不願意參與者，共有2筆土地，2位地主，面積共1,500^m² (占8%)。

三、**研究範圍**(不含規劃範圍)共涉及33筆私有地，37位地主，面積共15,008^m²

1. 願意參與者，共有28筆土地，33位地主，面積共12,606^m² (占83%)。
2. 不願意參與者，共有5筆土地，4位地主，面積共2,402^m² (占17%)。

10

肆、土地規劃替選方案(草案)

11

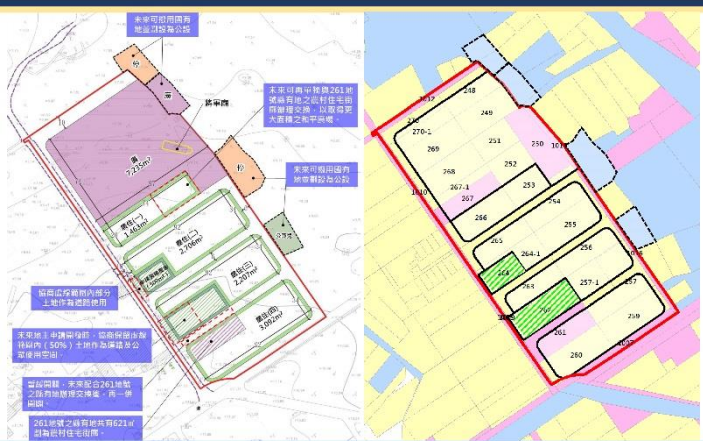
一、土地權屬分配



範圍	權屬	面積 (m ²)	比例 (%)	
規劃範圍	私有地	參加	17,353	74
		不参加	1,500	6
	縣有地	4,482	19	
	國有地	0	0	
總計		23,335	100	

12

二、土地使用配置草案



13

三、土地使用配置套疊地籍圖



14

四、規劃範圍內各私有地主可分回土地面積試算

土地編號	地號	土地所有權人姓名	公告土地現值 (元/㎡)	公告地價 (元/㎡)	面積 (㎡)	土地贈與後可分回之土地面積 (農村住宅土地) (㎡)
一	0248-0000	林○○	2,500	80	800.00	400.00
二	0249-0000	蔡○○	2,500	80	853.00	426.50
三	0251-0000	蔡○○	2,500	80	587.00	293.50
四	0252-0000	蔡○○	2,500	80	587.00	293.50
五	0253-0000	蔡○○	2,500	80	693.00	346.50
六	0254-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
		蔡○○				
		蔡○○				
		蔡○○				
七	0255-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
八	0256-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
九	0257-0000	李○○	2,500	80	1,333.33	666.67
十	0257-0001	蔡○○	2,500	80	666.67	333.34
十一	0259-0000	林○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十二	0260-0000	吳○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十四	0263-0000	吳○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十六	0264-0001	吳○○	2,500	80	500.00	250.00

15

四、規劃範圍內各私有地主可分回土地面積試算

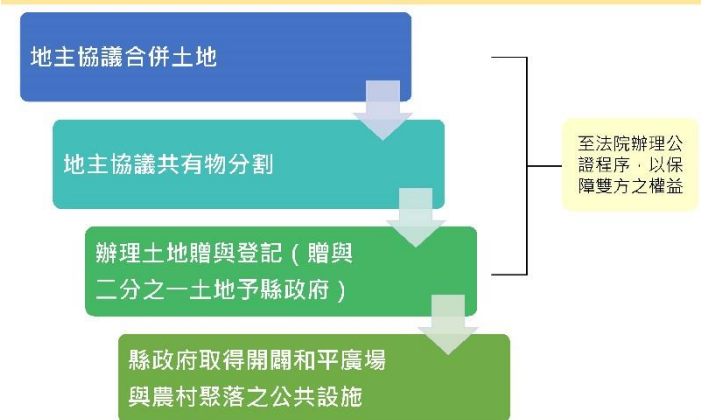
土地編號	地號	土地所有權人姓名	公告土地現值 (元/㎡)	公告地價 (元/㎡)	面積 (㎡)	土地贈與後可分回之土地面積 (農村住宅土地) (㎡)
十七	0265-0000	吳○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十八	0266-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十九	0267-0001	蔡○○	2,500	80	333.00	166.50
		林○○				
		林○○				
二十	0268-0000	林○○	2,500	80	1,000.00	500.00
二十一	0269-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
二十二	0270-0000	蔡○○	2,500	80	500.00	250.00
二十三	0270-0001	蔡○○	2,500	80	500.00	250.00
總計					17,353.00	8,676.50

16

伍、和平園區內土地辦理「協議合併」、「共有物分割」、「土地贈與登記」及「公證」

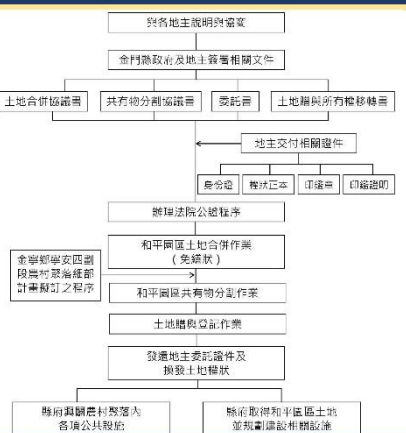
17

一、和平園區總體開發之構想



18

二、土地「協議合併」與「共有物分割」之作業流程

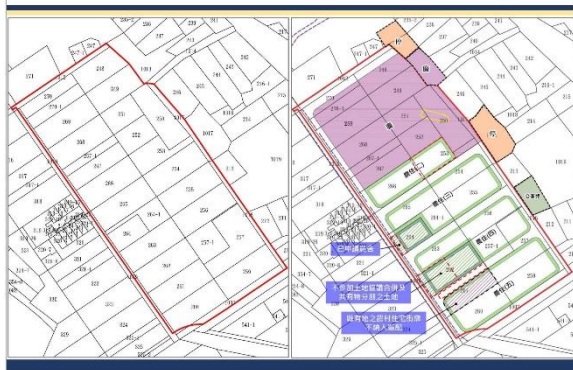


四、土地合併協議書

地號	面積 (坪)	所有權人	權利範圍	應分面積 (坪)
218-2	814.00	林○○	1/1	814.00
219-2	834.00	林○○	1/1	834.00
220-2	287.00	林○○	1/1	287.00
222-2	287.00	林○○	1/1	287.00
223-2	683.00	林○○	1/1	683.00
254-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
255-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
256-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
257-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
257-1	1,333.33	林○○	1/1	1,333.33
257-1	666.67	林○○	1/2	333.33
258-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
259-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
260-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
261-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
262-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
263-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
264-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
265-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
266-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
267-1	833.33	林○○	1/1	833.33
267-1	416.67	林○○	1/2	208.33
268-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
269-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
270-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
271-1	501.50	林○○	1/1	501.50
271-1	501.50	林○○	1/1	501.50
合計	17,333.00			17,333.00

五、共有土地上協議分割書

附圖、共有物分割後之土地規劃方案



三、委託書

委託書

一、本人 (委託人) 所有位於金門縣金寧鄉等四村段地號土地, 面積 (平方公尺) (本人持有) _____。

二、為配合「萬軍營兩岸和平遺址園區」規劃建設之需要, 同意參與該園區範圍內土地之協議合併與共有物分割, 本人二分之二土地前期字號金門縣政府管理, 經全權委託金門縣政府 (委託人) 辦理土地合併、共有物分割、土地所有權移轉與登記等事宜。

三、為因前項作業程序之便利, 本人同意得委託書第一項所列之土地之所有權移轉, 本人身分證明書, 本人印信及印信證明, 交由金門縣政府保管, 供其辦理委託書第二項作業之相關程序使用, 辦理完成後, 由金門縣政府發還本人。

四、本委託書一式二份, 由委託人及受託人 (金門縣政府) 各執一份為憑, 委託人於辦理完竣事項後, 除通知相關條件委託人時, 委託人應將本委託書正本交付予受託人。

委託人: _____ 受託人: 金門縣政府
 身分證字號: _____ 代表人: _____
 電話: _____ 電話: 886(082) 318 823
 地址: _____ 地址: 886金門縣金寧鎮民生路15號

中華民國 年 月 日

四、土地合併協議書

地號	面積 (坪)	所有權人	權利範圍	應分面積 (坪)
218-2	814.00	林○○	1/1	814.00
219-2	834.00	林○○	1/1	834.00
220-2	287.00	林○○	1/1	287.00
222-2	287.00	林○○	1/1	287.00
223-2	683.00	林○○	1/1	683.00
254-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
255-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
256-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
257-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
257-1	1,333.33	林○○	1/1	1,333.33
257-1	666.67	林○○	1/2	333.33
258-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
259-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
260-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
261-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
262-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
263-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
264-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
265-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
266-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
267-1	833.33	林○○	1/1	833.33
267-1	416.67	林○○	1/2	208.33
268-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
269-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
270-2	1,003.00	林○○	1/2	501.50
271-1	501.50	林○○	1/1	501.50
271-1	501.50	林○○	1/1	501.50
合計	17,333.00			17,333.00

六、辦理贈與登記申請書

收日期	年 月 日 時 分	收件	連件序列 (非連件者不填)	共件	第 件	登記費	元	合計	元
件	字號	字號	字號	字號	字號	費	元	核實者	字號

土地登記申請書

(1) 受文機關 金門縣 金門縣政府 地政局 (2) 發生日期 中華民國 年 月 日

(3) 申請登記事由 (選擇打√一項) (4) 登記原因 (選擇打√一項)

所有權第一次登記 第一次登記

所有權移轉登記 買賣 贈與 繼承 分割繼承 拍賣 共有物分割

抵押權登記 設定 法定 讓與

抵押權塗銷登記 清償 拋棄 混同 判決塗銷

抵押權內容變更登記 權利價值變更 權利內容等變更

標示變更登記 分割 合併 地目變更

(5) 標示及申請權利內容 (詳如 契約書 登記清冊 複丈結果通知書 建物測量成果圖)

(6) 附繳 1. 贈與所有權移轉契約書正副本 份 2. 土地增價稅 (免) 稅證明 份 3. 印信證明 份
 附繳 4. 土地所有權狀 份 5. 契稅 (免) 稅證明 份 6. 身分證影印本 份
 證件 7. 建物所有權狀 份 8. 贈與稅清冊 份

(7) 委託關係 本土地登記之申請委託 代理人 代理人 聯絡電話 (082) 311111
 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人, 並根據其身分無誤, 如有虛偽不實, 未代理人 (複代理人) 願負法律責任。 聯絡電話 (082) 310000

(9) 代理人印 方式 電子郵件信箱

六、辦理贈與登記申請書

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人姓名	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所										(16) 簽章
	權利人姓名	義務人姓名	代理人		縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	印	
本處經辦(以下請填明)	初審	複審	審核	核定	登簿	校簿	端狀	校狀	書狀用印	交付發狀					代理人印
	通知領狀	異動通知	加註地價冊	歸檔	統計	縮影									

27

七、土地贈與所有權移轉契約書

土地贈與所有權移轉契約書

雙方同意贈與所有權移轉，特訂立本契約：

(1) 坐落	鄉鎮市區	金城	以下空白	(6) 建號	金城	567														
(2) 地號	1234			(7) 門牌	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(3) 地目	建			(8) 建物坐落	小段	地號	1234													
(4) 面積(平方公尺)	350			(9) 面積(平方公尺)	地面層	185														
(5) 權利範圍	全部			(10) 附屬建物	第二層	200														
				(11) 權利範圍	全部															

28

七、土地贈與所有權移轉契約書

(12) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形： 2. 贈與權利價值：萬元整 3. 以下空白 4. 5. 6.	(13) 鄉鎮市區公所監證													
(14) 受贈人或贈與人姓名	(15) 姓名或名稱	(16) 權利範圍受贈/贈與持分	(17) 出生年月日	(18) 統一編號	(19) 住所										(20) 蓋章
受贈人	贈與人	受贈人	贈與人		縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	印	
以下空白														代理人印	
(21) 立約日期	中華民國 年 月 日														

29

八、公證請求書

公證請求書

茲因()關係，特此聲明如下：
聲明人：()
代理人：()

聲明事項	聲明日期	聲明地點	聲明人姓名	聲明人住址	聲明人職業	聲明人學歷	聲明人年齡	聲明人婚姻	聲明人子女	聲明人其他

中華民國 年 月 日

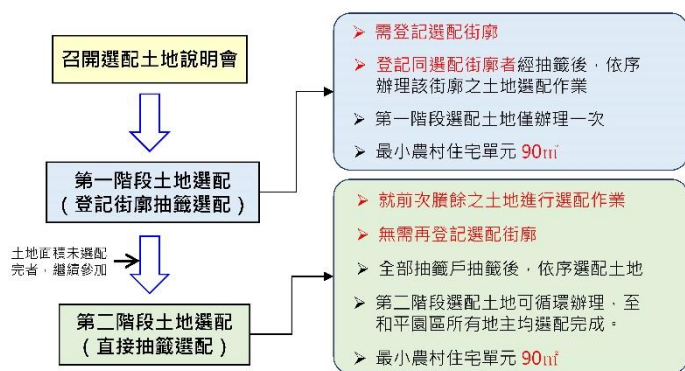
聲明人：()
代理人：()

30

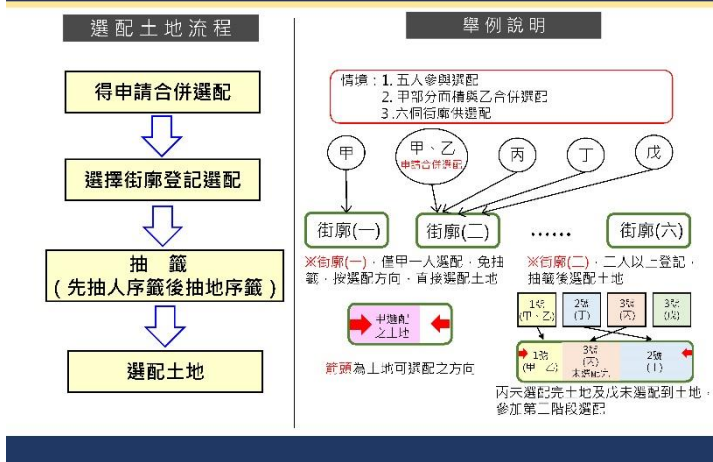
陸、土地選配簡介

31

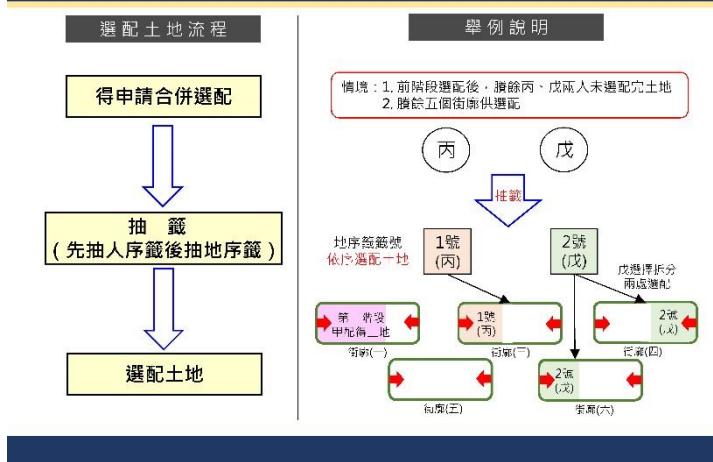
一、選配土地模式及流程概要



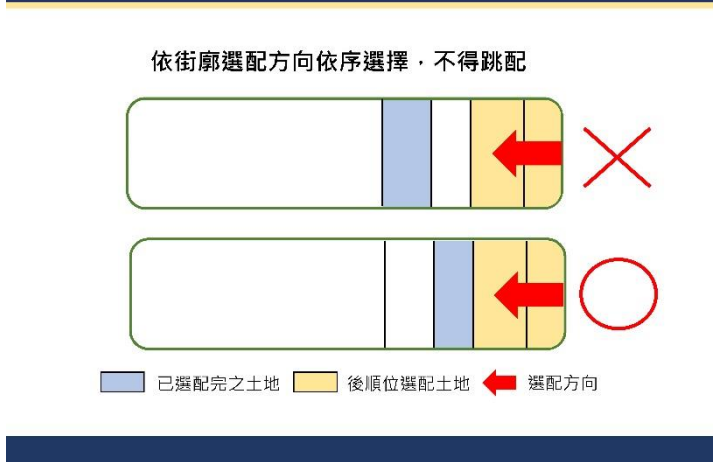
二、登記街廓抽籤選配 (第一階段)



三、直接抽籤選配 (第二階段)



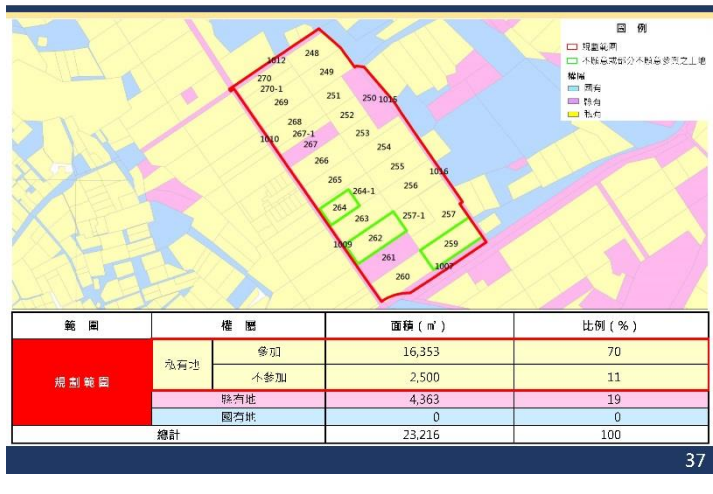
四、配地 - 依選配方向依序選擇



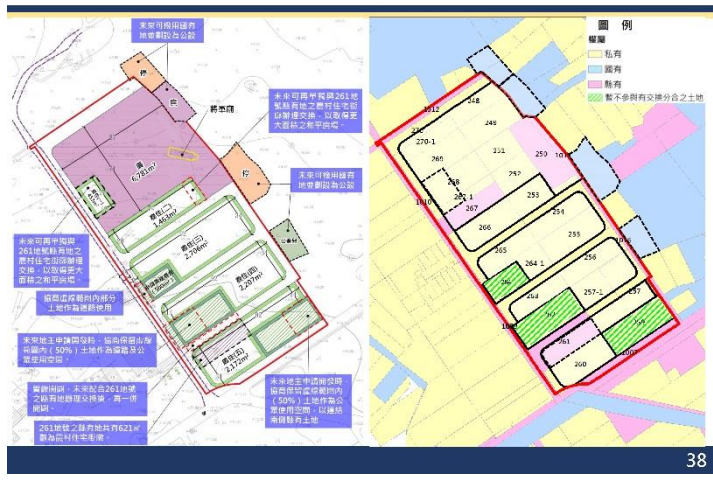
柒、意見交流與討論

36

土地權屬分配



土地使用配置草案



土地使用配置套疊地籍圖



39

規劃範圍內各私有地主可分回土地面積試算

土地編號	地號	土地所有權人	公告土地現值	公告地價	面積 (m ²)	土地贈與後可分回之土地面積 2(農村住宅土地): 1(農業區土地)
		姓名	(元/m ²)	(元)		(m ²)
一	0248-0000	林○○	2,500	80	800.00	400.00
二	0249-0000	蔡○○	2,500	80	853.00	426.50
三	0251-0000	蔡○○	2,500	80	587.00	293.50
四	0252-0000	蔡○○	2,500	80	587.00	293.50
五	0253-0000	蔡○○	2,500	80	693.00	346.50
六	0254-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
		蔡○○				
		蔡○○				
七	0255-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
八	0256-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
九	0257-0000	蔡○○	2,500	80	1,333.33	666.67
十	0257-0001	蔡○○	2,500	80	666.67	333.34
十二	0260-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十四	0263-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
十六	0264-0001	蔡○○	2,500	80	500.00	250.00

40

規劃範圍內各私有地主可分回土地面積試算

土地編號	地號	土地所有權人	公告土地現值	公告地價	面積 (m ²)	土地贈與後可分回之土地面積 2(農村住宅土地): 1(農業區土地)
		姓名	(元/m ²)	(元)		(m ²)
十七	0265-0000	吳○○	2,500	80	1,000.00	500.00
		蔡○○				
十八	0266-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
		吳○○				
十九	0267-0001	林○○	2,500	80	333.00	166.50
		林○○				
		林○○				
二十	0268-0000	林○○	2,500	80	1,000.00	500.00
		蔡○○				
二十一	0269-0000	蔡○○	2,500	80	1,000.00	500.00
二十二	0270-0000	蔡○○	2,500	80	500.00	250.00
二十三	0270-0001	蔡○○	2,500	80	500.00	250.00
總計					16,353.00	8,176.50

41