110年1月15日新北市塭仔圳市地重劃案一般商業場所輔導遷移說明會業者意見彙整表

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明
1	9/28前會不會斷電	市府所訂自動搬遷期限為110年9月28日，期限前不會強制斷電。	拆遷	地政局	【地政局】市府所訂自動搬遷期限為110年9月28日，逾期限市府輔起動強制拆除作業。
2	9/28建物自行拆遷是指地主?還是業者?	建物點交建物所有權人辦理點交(自拆或騰空)，一般由領取建物補償費用者辦理點交，或視房屋租賃契約協議約定。	拆遷	地政局	【地政局】辦理建物點交作業(自拆或騰空)，一般由領取建物補償費用者辦理點交，或視房屋租賃契約協議約定。
3	搬遷期限9/28是否展延，若有找到地且有重建廠房規劃，這種重建可否專案辦理，核發建照可否協助加快。	如有個案可以反映給地政局，轉請工務局協助輔導辦理建照。	拆遷	地政局	【地政局】塭仔圳市地重劃區(第一區)自動搬遷期限訂為110年9月28日前，為利重劃工程順利推展，並無申請展延或緩拆；倘區內拆遷戶欲搬遷之新址位於新北市內且刻正建造中，可通知地政局轉請工務局協助加速辦理建照申請程序。
4	中央法令市府未依循，蔡總統說105.5.20之前的鐵皮屋不能拆，運輸、倉儲、鐵皮屋、小型工廠這些不能登記工廠，可否提出空照圖，由政府來納管，不要拆。	《工輔法》以2016年5月20日為界，之前既存的低污染工廠採「就地輔導」，既存的高污染工廠則輔導遷廠或轉型。上述就地輔導對象為工廠，不包括倉儲、運輸。	拆遷	地政局 經發局	【地政局】按「重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告 ，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。」為平均地權條例62-1條所明定，故坐落於本重劃區內之建築改良物，應依上開規定辦理，第一區應於110年9月28日前完成搬遷。 【經發局】經發局依工廠管理輔導法第28-5條規定，經報請中央核定新莊、泰山（塭仔圳地區）市地重劃案實施地區不得申請納管，並已於109年8月4日公告在案。

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明
5	整體重劃案針對承租戶的資訊太少也不主動提供。	1.重劃拆遷補償疑義歡迎電話諮詢29603456分機3255。 2.新莊區公所1樓及泰山區公所3樓均有市府駐點人員提供諮詢。	拆遷	地政局	【地政局】1.重劃拆遷補償疑義歡迎電話諮詢29603456分機3486-3489。 2.新莊區公所1樓及泰山區公所3樓均有市府駐點人員提供諮詢。 3.另為主動協助區內工廠業者各項搬遷需求，市府更成立輔導搬遷團隊，透過各局處現場拜訪並掌握搬遷情形，期望能在自動搬遷期限屆至前，幫助區內業者順利搬遷。
6	五股垃圾山內垃圾回收分類場都被拆了，現在事業廢棄物處理費用都漲價，市政府有無其他作為，協助業者搬遷?	帶回府內討論	拆遷	環保局	【環保局】目前本市轄內已合法登記38家簡易分類場，足以處理塭仔圳重劃區的拆除工程，業者如有需求可上網查詢(https://www.epd.ntpc.gov.tw/Article/Info?ID=7041)或致電本府環境保護局諮詢。
7	本案屬大型重劃搬遷，建議就近設置大型廢棄物回收場，供搬遷業者使用，以便利搬遷作業。	後續請環保局評估	拆遷	環保局	【環保局】經查都市計畫法新北市施行細則，廢棄物貯存場得設置於乙種工業區、農業區、保護區等使用區，惟另查塭仔圳市地重劃案土地使用計畫內前述分區類別範圍相對較小，且該類分區亦有其他產業進駐需求，經評估量能尚不足設置大型廢棄物回收場；建議拆遷產出之回收物可交付至本重劃案外
8	物流業者反映: 1.跟地主簽約，因被迫搬遷因素，押金被沒收。 2.公司不在新北，租者拿不到補償，被迫搬遷，投資化為烏有，是否有補償?	營業損失發放對象不論工廠或商業均須於現址設稅籍繳稅。	補助	地政局 經發局	【地政局】 有關出租人及承租人之租賃契約糾紛係屬私權問題。 【經發局】 依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定，現址完成公司登記或商業登記及持有完納營業稅之單據者，依實際拆除營業面積發給營業損失補助費，但僅持有現址完納營業稅或個人所得稅單據者，按營業損失補助費之百分之五十發給營業損失救濟金。

*

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明	
9	補償補助是給屋主？還是業者？	1.地上建物:原則以建物所有權人為發放對象。 2.商業營業損失:以營業主體為對象，依現有補償救濟標準，商業並無營業設備搬遷補助，營業損失補償費或救濟金則依公司/商業登記及營業稅籍登記狀況及查估之營業面積認定。	補助	地政局 經發局	【地政局】 地上建物:原則以建物所有權人為發放對象，惟仍依本府公告清冊為準。 【經發局】 商業營業損失:以營業主體為發放對象，並依本府公告清冊為準	*
10	地主有搬遷補助費，業者這邊為何沒有搬遷補助。	機具搬遷賠償只有針對製造業，營業損失的部分則是設(稅)籍在原址才有補償，條件符合就可以申請。	補助	地政局	【地政局】 依本市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準，機具搬遷賠償只有針對製造業，營業損失的部分則是設(稅)籍在原址才有補償，條件符合就可以申請。	
11	1.在塭仔圳的商業有營業事實，雖因各種原因沒有登記在這裡，但都依規定繳納營業稅，現在被迫搬遷，投資建設化為烏有，政府為何沒有任何補償或補助?期望政府能體諒，給予商業搬遷補助費用。 2.為何工廠與商業補償標準不一?	帶回府內討論或修正	補助	經發局	【經發局】 1.本府依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理營業損失補償，現址完成公司登記或商業登記及持有完納營業稅之單據者，依實+F25際拆除營業面積發給營業損失補助費，但僅持有現址完納營業稅或個人所得稅單據者，按營業損失補助費之百分之五十發給營業損失救濟金。 2.工廠因有生產設備，得依登記條件申請生產設備搬遷補助費或救濟金。	*
12	1.建物內部屬於租戶的建設財產可以獨立分開登記。 2.之前調查時就該分算承租與地主的補償費，不應該由屋主與承租者自行協議，造成糾紛。	1.地政局建物補償清冊如果地主與承租方登記在一起者，可以雙方協議領取。 2.查估時會分開調查，分別計算。	補助	地政局	【地政局】 1.建物內部屬於租戶的建設財產，查估時就各項目會分開調查，分別計算，惟業主姓名皆為共有。 2.地政局建物補償清冊如果地主與承租方登記在一起者，可以雙方協議領取。	

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明
13	補償費或救濟金算不算所得，要不要繳納營所稅?	帶回討論並詢問國稅局	補助	國稅局	【國稅局】依據財政部84年8月16日台財稅第841641639號函釋規定，營利事業因政府舉辦公共工程或市地重劃，依拆遷補償辦法規定領取之各項補償費應列為其他收入，其必要成本及相關費用准予一併核實認定，爰營利事業依前開規定計算結果，如有所得，始須課稅；如有損失，則可核實減除。
14	現址完納營業稅的業者為何還被要求提供房屋稅單才能領取營業損失補助費?	因涉及工務局權責認定，地政局針對個案協助處理。	補助	經發局	【經發局】 1.本府依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理營業損失補償作業。 2.公司商業申請營業損失相關費用時應檢具建築物證明文件，除房屋稅單外，亦得檢具其他證明文件。
15	1.相關拆遷及補助資訊不透明，沒有主動通知業者。 2.補償條件與實務現況不相符，既然之前有清查紀錄可以佐證都有營業事實，現在是被迫搬遷，補償條件應放寬。	帶回府內討論或修正	補助	地政局	【地政局】 1.為辦理塭仔圳市地重劃案本府特別架設塭仔圳網站，提供相關資訊讓民眾知悉，更有輔遷小摺頁及成立輔遷團隊等措施協助民眾搬遷。 2.本重劃案係依照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例辦理相關查估及補償作業。
16	建物補償認定年份時間可否放寬?	建物拆遷補償救濟標準為88年6月12日後建造者不發給救濟金，時間點之認定市府刻正研議修法。	補助	地政局	【地政局】 本重劃案係依照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例辦理相關查估及補償作業。
17	說明會採網路報名打馬虎眼，強制拆遷期限即到，來不及搬遷及尋找土地。	1.經發局針對塭仔圳商業(倉儲、批發、零售等)搬遷辦理2場次輔導說明會，結合地政局、勞工局等相關機關提供一站式諮詢服務。 2.經發局已提供需求調查表，後續協助尋找。	找地	經發局	【經發局】本局針對有搬遷用地需求者提供協尋服務，並與本市不動產仲介經紀商業同業公會合作提供用地媒合，若有土地建物協尋需求者可多加利用。

*

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明
18	找不到地方搬，可否於現有重劃區內分期規劃產業專用區。	都市計畫整體開發部分，第一期規劃產業專用區1.6公頃，第二期2.1公頃。	找地	城鄉局	【城鄉局】於新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)都市計畫辦理第1次通盤檢討期間，市府與地方自救會積極整合有意願配回工業地之地主意願，而市府也透過區內既有合法工廠訪視作業，調查部分工廠地主是有意願配回工業地繼續做產業使用，爰配合其持有土地分布情形及面積規模，考量都市紋理、土地使用之妥適性，及配合市地重劃配地可行性，劃設3處共計4.1967公頃之產業專用區，足敷有意願配回產業專用區之地主調配使用。
19	找不到搬遷土地，如何展延搬遷。	經發局已提供需求調查表，後續協助尋找。	找地	地政局 經發局	【地政局】塭仔圳市地重劃區(第一區)自動搬遷期限訂為110年9月28日前，為利重劃工程順利推展，並無申請展延或緩拆；倘區內拆遷戶欲搬遷之新址位於新北市內且刻正建造中，可通知地政局轉請工務局協助加速辦理建照申請程序。 【經發局】本局針對有搬遷用地需求者提供協尋服務，並與本市不動產仲介經紀商業同業公會合作提供用地媒合，若有土地建物協尋需求者可多加利用。
20	物流倉儲業者：五股垃圾山是否可開放讓倉儲業進駐、若往三峽找土地，後續會有員工交通問題或重新找員工的問題。	本府於五股垃圾山推動試辦計畫政策，為解決現況違章建築物公共安全問題期望短時間內完成產業納管及綠美化施作，故以輔導地主取得土地合法使用及既有在地業者活化使用為優先，未開放外來業者申請進駐，尚無法逕予開放設置產業專	找地	經發局	本府於五股垃圾山推動試辦計畫政策，為解決現況違章建築物公共安全問題期望短時間內完成產業納管及綠美化施作，故以輔導地主取得土地合法使用及既有在地業者活化使用為優先，未開放外來業者申請進駐，尚無法逕予開放設置產業專區。

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明
21	從事倉儲業，因地目不符合屢次被迫搬遷，請政府輔導規劃合法營業用土地。	帶回府內討論	找地	經發局 城鄉局	【經發局】本局針對有搬遷用地需求者提供協尋服務，並與本市不動產仲介經紀商業同業公會合作提供用地媒合，若有土地建物協尋需求者可多加利用。 【城鄉局】倘符合都市計畫法新北市施行細則規定及各都市計畫土地使用分區管制要點之容許使用項目規定之分區，如新莊都市計畫內之住宅區、商業區、乙種工業區等，皆可做倉儲業使用，惟住宅區不得做自助儲物空間。民眾於尋覓搬遷土地時倘對土地使用分區管制要點之容許使用項目有所疑問，歡
22	1.土地尋找不到，市府有何規劃? 2.員工就業、失業問題	1.經發局已提供需求調查表，請填寫完妥提供給經發局，後續協助尋找。 2.配合本市市地重劃，使原工作地搬遷至新工作地增加交通往返時間、或須搬離原日常居住處所並另行租屋（搬遷後距離就業地點5 公里內且有居住事實），均有提供補助。若是勞工有其他就業問題，可至新莊就業服務站詢問，個案提供協助。	找地 勞工	經發局 勞工局	【經發局】本局針對有搬遷用地需求者提供協尋服務，並與本市不動產仲介經紀商業同業公會合作提供用地媒合，若有土地建物協尋需求者可多加利用。 【勞工局】有關新泰塭仔圳市地重劃勞工協助一案，本市提供多項就業協助措施，針對受市地重劃影響之失業勞工，協助申請失業給付、辦理就業媒合、徵才活動、就業促進研習課程、運用就業促進工具，積極促進就業；另針對受市地重劃影響之在職勞工，開辦「新北市都市計畫指定整體開發案－勞工局協助受影響勞工補助計畫」，提供交通補助、搬遷補助及租屋補助，減輕勞工異地工作障礙。如需協助，可洽王姓承辦窗口02-22465066分機1130。

序號	業者意見及問題	現場初步回應	問題屬性	權責機關	權責機關說明
23	零售業勞工因重劃搬遷有何補助方案？補助時間點如何認定?	配合本市市地重劃，使原工作地搬遷至新工作地增加交通往返時間、或須搬離原日常居住處所並另行租屋（搬遷後距離就業地點5 公里內且有居住事實），均有提供補助，有個案需求可洽本府就業服務處新莊站。	勞工	勞工局	【勞工局】有關新泰塭仔圳市地重劃勞工協助一案，本市提供多項就業協助措施，針對受市地重劃影響之失業勞工，協助申請失業給付、辦理就業媒合、徵才活動、就業促進研習課程、運用就業促進工具，積極促進就業；另針對受市地重劃影響之在職勞工，開辦「新北市都市計畫指定整體開發案－勞工局協助受影響勞工補助計畫」，提供交通補助、搬遷補助及租屋補助，減輕勞工異地工作障礙。如需協助，可洽王姓承辦窗口02-22465066分機1130。
24	鍾宏仁議員建議事項： (一)塭仔圳廠商安遷輔導，因涉及跨局處業務，建議提升以副市長層級主持專案會議。 (二)因塭仔圳工程啟動在即，建議盤點市府資源尋找現成空間，以協助廠商迅速銜接避免營運中斷。 (三)輔導方式應多元協助，包含利息、租金補貼方式都可加以考量。	議員已向3個副市長、地政局及經發局提出建議	拆遷補助 找地	地政局 經發局	【地政局】 本次重劃案係新北市旗艦計畫，不只地政局，整個新北市政府團隊動起來，含括10幾個局處，下至基層上至市長都在關心這個案子。 【經發局】 1、本局針對有搬遷用地需求者提供協尋服務，並與本市不動產仲介經紀商業同業公會合作提供用地媒合，若有土地建物協尋需求者可多加利用。 2、本局已整合8家銀行提供單一窗口與專案優惠利率，針對購地、興建廠房及營運需求等長短期資金給予融資協助及優惠貸款。 3、按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定，現址完成公司登記或商業登記及持有完納營業稅之單據者，依實際拆除營業面積發給營業損失補助費，但僅持有現址完納營業稅或個人所得稅單據者，按營業損失補助費之百分之五十發給營業損失救濟金。