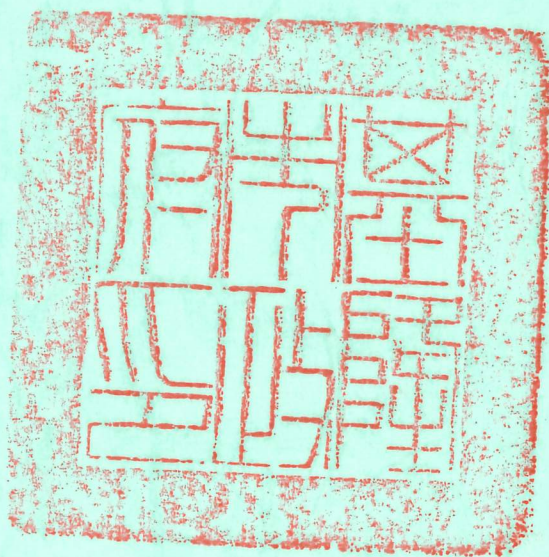


中華民國 110 年 6 月

公開展覽書

變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外
景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案
-（中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案）



辦理機關：基隆市政府

中華民國 110 年 6 月

變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外
景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案
－（中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案）

辦理機關：基隆市政府

基隆市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案-（中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	基隆市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	基隆市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	刊登	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市都委會	
	內政部都委會	

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、變更位置與範圍	3
肆、現行計畫概要	7
伍、變更理由	15
陸、變更計畫內容	17
柒、實施進度及經費	21
捌、其他	21

圖目錄

圖一 變更位置示意圖	3
圖二 權屬分布圖	6
圖三 回饋捐地示意圖	10
圖四 「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案」示意圖	12
圖五 「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」示意圖	14
圖六 變更計畫範圍示意圖	16
圖七 「變更基隆市主要計畫(商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區)案」-(中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案)變更示意圖	20

表目錄

表一 土地清冊	4
表二 「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」土地使用面積分配表	8
表三 「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」開發經費一覽表	11
表四 「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」土地使用面積分配表	13
表五 「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」-（中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案）變更內容綜理表	17
表六 「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」-（中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案）變更土地使用前後面積對照表	18

附件

- 附件一 102年6月21日簽訂協議書
- 附件二 基隆市政府103年6月23日基府都計壹字第1030225077號函
- 附件三 中華貿易開發股份有限公司105年4月6日105中華管字第0029號函
- 附件四 中華貿易開發股份有限公司101年10月2日中華管字第0084號函
- 附件五 基隆市政府101年12月6日基府都計貳字第1010188426號函簽訂協議書研商會議紀錄
- 附件六 108年7月25日台北高等行政法院判決書
- 附件七 110年4月22日最高行政法院判決書

壹、計畫緣起

本計畫原為中華貿易開發股份有限公司依據都市計畫法第二十七條第一項第四款：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定，辦理「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」及「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」，主要計畫業於 103 年 3 月 19 日基府都計壹字第 1030208317 號函及細部計畫於 103 年 6 月 17 日基府都計壹字第 1030224134 號函發布實施。

依主要計畫書第六章實質計畫：「實施進度應於細部計畫發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予基隆市政府之土地，不受上述實施進度之限制。」

本案中華貿易開發股份有限公司與本府業於 102 年 6 月 21 日簽訂協議書在案（詳附件一），依協議書內容應自細部計畫發布實施日起二年內完成捐贈(含認養)手續，手續完成後方可核發乙方土地之雜項執照(含建造執照)。

爰此，本案於 105 年 6 月 17 日屆期，本府以 103 年 6 月 23 日基府都計壹字第 1030225077 號函（詳附件二）請該公司儘速依協議書辦理捐贈(認養)手續，惟未獲相關回應，故於以 105 年 4 月 6 日 105 中華管字第 0029 號函請本府辦理恢復原分區作業（詳附件三）。

承前述說明，爰辦理「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」恢復原分區。

貳、法令依據

一、本案前依據都市計畫法第二十七條第一項第四款：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定變更都市計畫，爰本案擬依據前開規定辦理回復原分區都市計畫變更。

二、依 103 年 3 月 19 日基府都計壹字第 1030208317 號發布實施「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」書中規定：

第三節回饋計畫(略以)：「依『基隆市都市計畫變更回饋審議原則』規定略以：變更回饋時機應於都市計畫發布實施二年內完成回饋。本計畫之回饋時程應於細部計畫完成法定程序(發布實施)後二年內完成捐贈手續，捐贈手續完成方可核發雜項執照。」

第六節實施進度：「實施進度應於細部計畫發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予基隆市政府之土地，不受上述實施進度之限制。」

參、變更位置與範圍

變更位置位於基隆市七堵區八德里，並位於基隆市主要計畫範圍內，基隆市地理中心之南方，北接保護區，南至基隆河與中山高速公路北側，東沿山稜線與中油八堵油庫相隔，西為本市非都市土地（詳圖一）。

本案共涉及 91 筆土地，包括基隆市七堵區八堵段八堵北小段 89 筆土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段 2 筆土地。其中屬中華貿易開發股份有限公司者有 82 筆，屬財政部國有財產局 3 筆，屬新實運輸股份有限公司 6 筆。總計變更範圍面積共計 39.74 公頃（上述為概估面積，實際應依後續都市計畫釘樁及地籍分割結果為準）（詳圖二及表一）

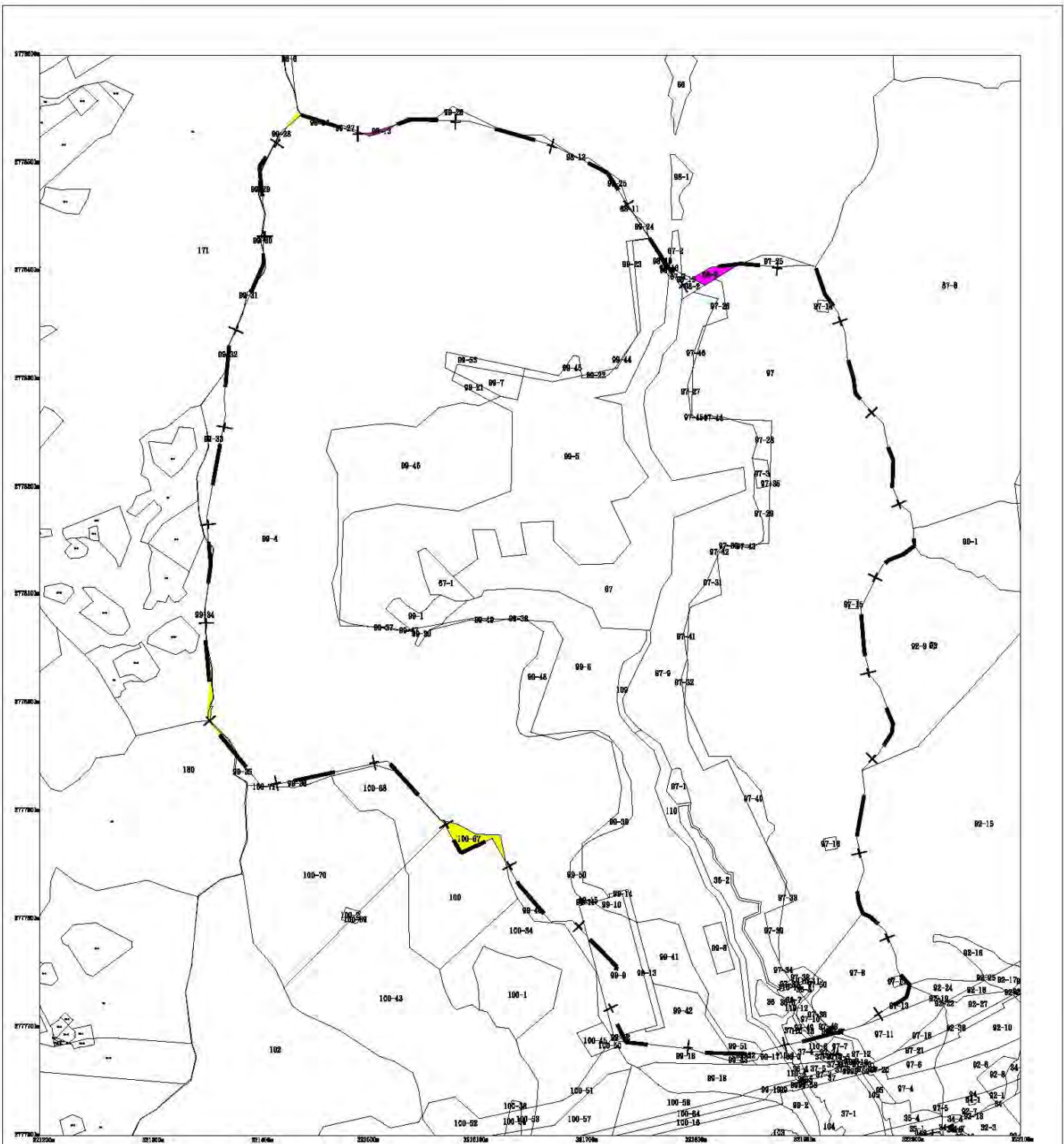


圖一 變更位置示意圖

表一 土地清冊

編號	縣市	地段	地號	謄本面積(m ²)	變更面積(m ²)	土地權屬	使用分區
1	基隆	八堵段八堵北小段	36	693.00	693.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
2	基隆	八堵段八堵北小段	36-2	2,929.00	2,929.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
3	基隆	八堵段八堵北小段	36-6	20.00	20.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
4	基隆	八堵段八堵北小段	36-7	255.00	255.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
5	基隆	八堵段八堵北小段	37-3	329.00	329.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
6	基隆	八堵段八堵北小段	67	18,036.00	18,036.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
7	基隆	八堵段八堵北小段	67-1	1,120.00	1,120.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
8	基隆	八堵段八堵北小段	96-1	14.00	14.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
9	基隆	八堵段八堵北小段	97-1	448.00	448.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
10	基隆	八堵段八堵北小段	97-3	328.00	328.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
11	基隆	八堵段八堵北小段	97-9	26,758.00	26,758.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
12	基隆	八堵段八堵北小段	97-10	565.00	565.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
13	基隆	八堵段八堵北小段	97-26	554.00	554.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
14	基隆	八堵段八堵北小段	97-27	108.00	108.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
15	基隆	八堵段八堵北小段	97-28	608.00	608.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
16	基隆	八堵段八堵北小段	97-29	497.00	497.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
17	基隆	八堵段八堵北小段	97-30	4.00	4.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
18	基隆	八堵段八堵北小段	97-31	487.00	487.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
19	基隆	八堵段八堵北小段	97-32	101.00	101.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
20	基隆	八堵段八堵北小段	97-33	73.00	73.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
21	基隆	八堵段八堵北小段	97-34	2.00	2.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
22	基隆	八堵段八堵北小段	97-36	12.00	12.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
23	基隆	八堵段八堵北小段	97-37	34.00	34.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
24	基隆	八堵段八堵北小段	97-49	47.00	47.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
25	基隆	八堵段八堵北小段	97-52	0.40	0.40	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
26	基隆	八堵段八堵北小段	98-2	210.00	210.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
27	基隆	八堵段八堵北小段	98-3	27.00	27.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
28	基隆	八堵段八堵北小段	99-1	1,147.00	1,147.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
29	基隆	八堵段八堵北小段	99-5	30,812.00	30,812.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
30	基隆	八堵段八堵北小段	99-6	25,436.00	25,436.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
31	基隆	八堵段八堵北小段	99-7	1,043.00	1,043.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
32	基隆	八堵段八堵北小段	99-8	756.00	756.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
33	基隆	八堵段八堵北小段	99-9(部分)	4,829.00	35.73	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
34	基隆	八堵段八堵北小段	99-10(部分)	333.00	162.61	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
35	基隆	八堵段八堵北小段	99-13(部分)	654.00	210.13	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
36	基隆	八堵段八堵北小段	99-14	204.00	204.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
37	基隆	八堵段八堵北小段	99-21	330.00	330.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
38	基隆	八堵段八堵北小段	99-22	121.00	121.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
39	基隆	八堵段八堵北小段	99-23	381.00	381.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
40	基隆	八堵段八堵北小段	99-37	26.00	26.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
41	基隆	八堵段八堵北小段	99-38	39.00	39.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
42	基隆	八堵段八堵北小段	99-39	1,172.00	1,172.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
43	基隆	八堵段八堵北小段	99-41	2,637.00	2,637.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
44	基隆	八堵段八堵北小段	109	768.00	768.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
45	基隆	八堵段八堵北小段	110	2,727.00	2,727.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
46	基隆	八堵段八堵北小段	110-10	33.00	33.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
47	基隆	八堵段八堵北小段	110-12	41.00	41.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
48	基隆	八堵段八堵北小段	110-13	105.00	105.00	中華貿易開發股份有限公司	商務專用區
			小計	127,853.40	122,445.87		
1	基隆	八堵段八堵北小段	99-4	159,924.00	159,924.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區

2	基隆	八堵段八堵北小段	99-9(部分)	4,829.00	3,982.90	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
3	基隆	八堵段八堵北小段	99-10(部分)	333.00	170.39	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
4	基隆	八堵段八堵北小段	99-11	31.00	31.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
5	基隆	八堵段八堵北小段	99-12	33.00	8.23	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
6	基隆	八堵段八堵北小段	99-13(部分)	654.00	443.87	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
7	基隆	八堵段八堵北小段	99-15	4.00	4.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
8	基隆	八堵段八堵北小段	99-20	158.00	158.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
9	基隆	八堵段八堵北小段	99-42	3,015.00	3,015.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
10	基隆	八堵段八堵北小段	99-44	37.00	37.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
11	基隆	八堵段八堵北小段	99-45	503.00	503.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
12	基隆	八堵段八堵北小段	99-46	14,063.00	14,063.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
13	基隆	八堵段八堵北小段	99-47	10.00	10.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
14	基隆	八堵段八堵北小段	99-48	2,208.00	2,208.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
15	基隆	八堵段八堵北小段	99-49	138.00	138.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
16	基隆	八堵段八堵北小段	99-50	681.00	681.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
17	基隆	八堵段八堵北小段	99-51	550.00	550.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
18	基隆	八堵段八堵北小段	99-53	677.00	677.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
19	基隆	八堵段八堵北小段	100-71	3.00	3.00	中華貿易開發股份有限公司	戶外景觀區
20	基隆	鶯歌石段石厝坑小段	171	116,205.00	435.27	中華民國	戶外景觀區
21	基隆	鶯歌石段石厝坑小段	180	26,694.00	114.54	中華民國	戶外景觀區
			小計	330,750.00	187,157.20		
1	基隆	八堵段八堵北小段	98-9	323.00	323.00	中華民國	保護區
2	基隆	八堵段八堵北小段	98-10	37.00	37.00	新實運輸股份有限公司	保護區
3	基隆	八堵段八堵北小段	98-11	5.00	5.00	新實運輸股份有限公司	保護區
4	基隆	八堵段八堵北小段	98-12	2.00	2.00	新實運輸股份有限公司	保護區
5	基隆	八堵段八堵北小段	98-13	70.00	70.00	新實運輸股份有限公司	保護區
6	基隆	八堵段八堵北小段	98-14	54.00	54.00	新實運輸股份有限公司	保護區
7	基隆	八堵段八堵北小段	100-67	682.00	682.00	新實運輸股份有限公司	保護區
			小計	1,173.00	1,173.00		
1	基隆	八堵段八堵北小段	36-8	109.00	109.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
2	基隆	八堵段八堵北小段	96	17.00	17.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
3	基隆	八堵段八堵北小段	97	77,892.70	77,892.70	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
4	基隆	八堵段八堵北小段	97-8	5,833.00	5,833.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
5	基隆	八堵段八堵北小段	97-35	3.00	3.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
6	基隆	八堵段八堵北小段	97-38	254.00	254.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
7	基隆	八堵段八堵北小段	97-39	422.00	422.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
8	基隆	八堵段八堵北小段	97-40	1,614.00	1,614.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
9	基隆	八堵段八堵北小段	97-41	79.00	79.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
10	基隆	八堵段八堵北小段	97-42	18.00	18.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
11	基隆	八堵段八堵北小段	97-43	38.00	38.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
12	基隆	八堵段八堵北小段	97-44	49.00	49.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
13	基隆	八堵段八堵北小段	97-45	9.00	9.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
14	基隆	八堵段八堵北小段	97-46	85.00	85.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
15	基隆	八堵段八堵北小段	97-47	10.00	10.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
16	基隆	八堵段八堵北小段	97-48	5.00	5.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
17	基隆	八堵段八堵北小段	97-50	169.00	169.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
18	基隆	八堵段八堵北小段	110-11	79.00	79.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地
			小計	86,685.70	86,685.70		
			合計	546,462.10	397,461.77		

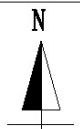


圖例

使用別	圖例
中華貿易開發股份有限公司	
主要計畫範圍線	
財政部國有財產局	
新實運輸股份有限公司	

圖二

權屬分布圖



肆、現行計畫概要

第一節 主要計畫概要

一、計畫範圍

本計畫區範圍，北接申設中的北台綜合科技園區，南至基隆河與中山高速公路北側，東沿山稜線與中油八堵油庫相隔，西與非都市土地相鄰，面積約為 39.99 公頃。

二、土地使用現況

本開發計畫配合基隆市都市計畫委員會決議後之變更主要計畫土地使用計畫分區共分為為商務專用區、戶外景觀區及保護區三區，面積共計 31.21 公頃；公共設施計畫劃設公園用地，面積計 8.74 公頃，四處電路鐵塔用地維持原計畫，面積共計 0.04 公頃，茲簡述如下(詳表二及圖四)。

(一)商務專用區

本計畫於中央區劃設商務專用區一處，面積約 12.21 公頃，佔計畫總面積 30.53%。

(二)戶外景觀區

本計畫於西側鄰接非都市土地區域，依地形劃設戶外景觀區一處，面積約 18.88 公頃，佔計畫總面積 47.21%。

(三)保護區

為避免留下畸零倉儲區，計畫範圍北側邊界及西南側邊界之其他地主土地納入申請範圍，並考量計畫合理性，併鄰近予以變更為保護區，面積約 0.12 公頃，佔計畫總面積 0.30%。此部分土地於本案不予開發。

(四)公園用地

劃設公園用地一處，位於商務專用區東側，開闢作生態公園使用，面積約 8.74 公頃，佔計畫總面積 21.86%。

(五)電路鐵塔用地

維持原計畫電路鐵塔用地四處，位於東側公園用地範圍內，面積共計 0.04 公頃，估計畫總面積 0.10%。

本計畫區緊臨八德路，八德路經大華橋上可銜接台五線(北基公路)，八德路往北可接麥金路通往中山高速高路，八德路往南接大華一路通往基隆市七堵地區。因聯外交通便利，故不另行劃設主要聯外道路。

表二「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」土地使用面積分配表

使用別		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	商務專用區	12.21	30.53
	戶外景觀區	18.88	47.21
	保護區	0.12	0.30
小計		31.21	78.04
公共 設施 用地	公園用地	8.74	21.86
	電路鐵塔用地	0.04	0.10
小計		8.78	21.96
總計		39.99	100.00

資料來源：「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」。

三、回饋計畫及實施進度

(一)以回饋可建築用地為主。本計畫經參照「基隆市都市計畫變更回饋規定」中，有關倉儲區變更為商業區之規定計算，倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈 22.5%可建築用地予基隆市政府（ $122,146 \text{ m}^2 * 22.5\% = 27,482.85 \text{ m}^2$ ），回饋位置位於位於南側入口處西側，利於基隆市政府開發利用，回饋範圍詳圖三及附錄一（最後面積以實際測量結果為準）。另本案有關倉儲區變更為戶外景觀區後因開發使用項目與強度較變更前低，故未屬應回饋部分。

(二)依「基隆市都市計畫變更回饋規定」規定略以：扣除回饋捐地之土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共

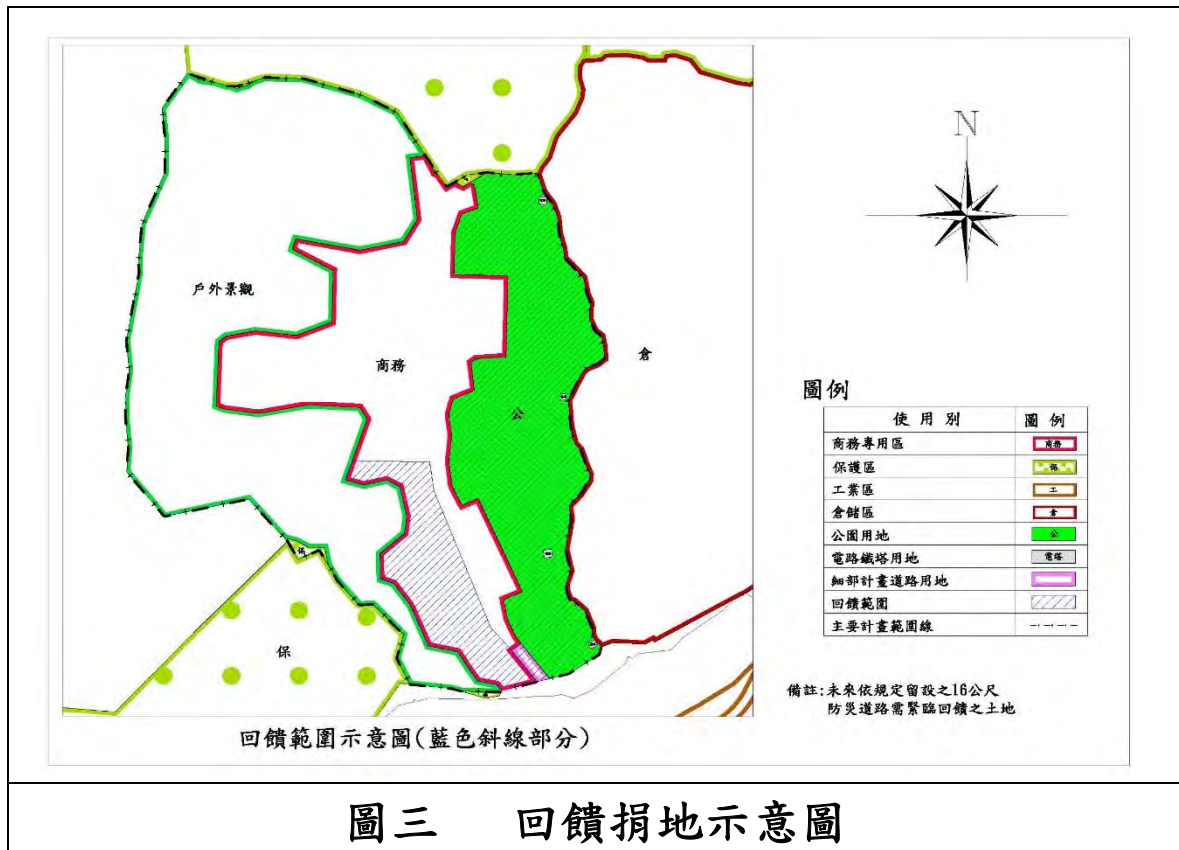
設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權得仍歸原土地所有權人。另依「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」有關區內心要之公共設施規定略以：(一)區內必要之公共設施得配合變更後土地使用分區之使用需求。(二)區內必要之公共設施如屬開放性之公共設施且供不特定人等使用，可將產權捐贈基隆市政府後由市政府維護管理。(三)區內必要之公共設施得以申請者所有之其他土地設置公共設施代替。

(三)依上述規定應劃設 2.84 公頃區內必要之公共設施，本計畫於擬定細部計畫中劃設細部計畫道路 0.1 公頃細部計畫道路，並將倉儲區東側 8.74 公頃變更為公園用地，公園用地係開發者自有，由開發者責開發後捐贈予基隆市政府，日後由開發者認養維護。故共計回饋予基隆市政府之公共設施為 8.84 公頃。

(四)倉儲區變更為商務專用區及公園用地面積(扣除倉儲區變更為戶外景觀區及保護區部分)計 20.95 公頃；應捐贈公共設施如上述計 8.84 公頃，占變更商務專用區及公園用地面積合計約 42.2%；應捐贈可建築用地面積 27,482.85 平方公尺，占變更商務專用區及公園用地面積合計約 13.1%。捐贈可建築用地及公共設施合計面積占變更商務專用區及公園用地面積合計約 55.3%。

(五)依「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」規定略以：變更回饋時機應於都市計畫發布實施二年內完成回饋。本計畫之回饋時程應於細部計畫完成法定程序（發布實施）後二年內完成捐贈手續，捐贈手續完成方可核發雜項執照。

(六)實施進度應於細部計畫發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予基隆市政府之土地，不受上述實施進度之限制。



四、實施經費

本計畫以整體開發方式辦理，因道路用地現況即為道路使用，故開發計畫僅就商務專用區、戶外景觀區及公園用地之整體計畫予以合理之規劃配設。另因土地為自有，故無需進行土地取得作業。

計畫範圍內除保護區、電路鐵塔用地之外，其餘分區及用地由開發者以自籌、招商或貸款方式取得，商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地之整地開發設計及工程費用，總計約 85.53 億元，其中商務專用區開發經費之 77.5% 由中華貿易開發股份有限公司負擔。

表三開發經費一覽表

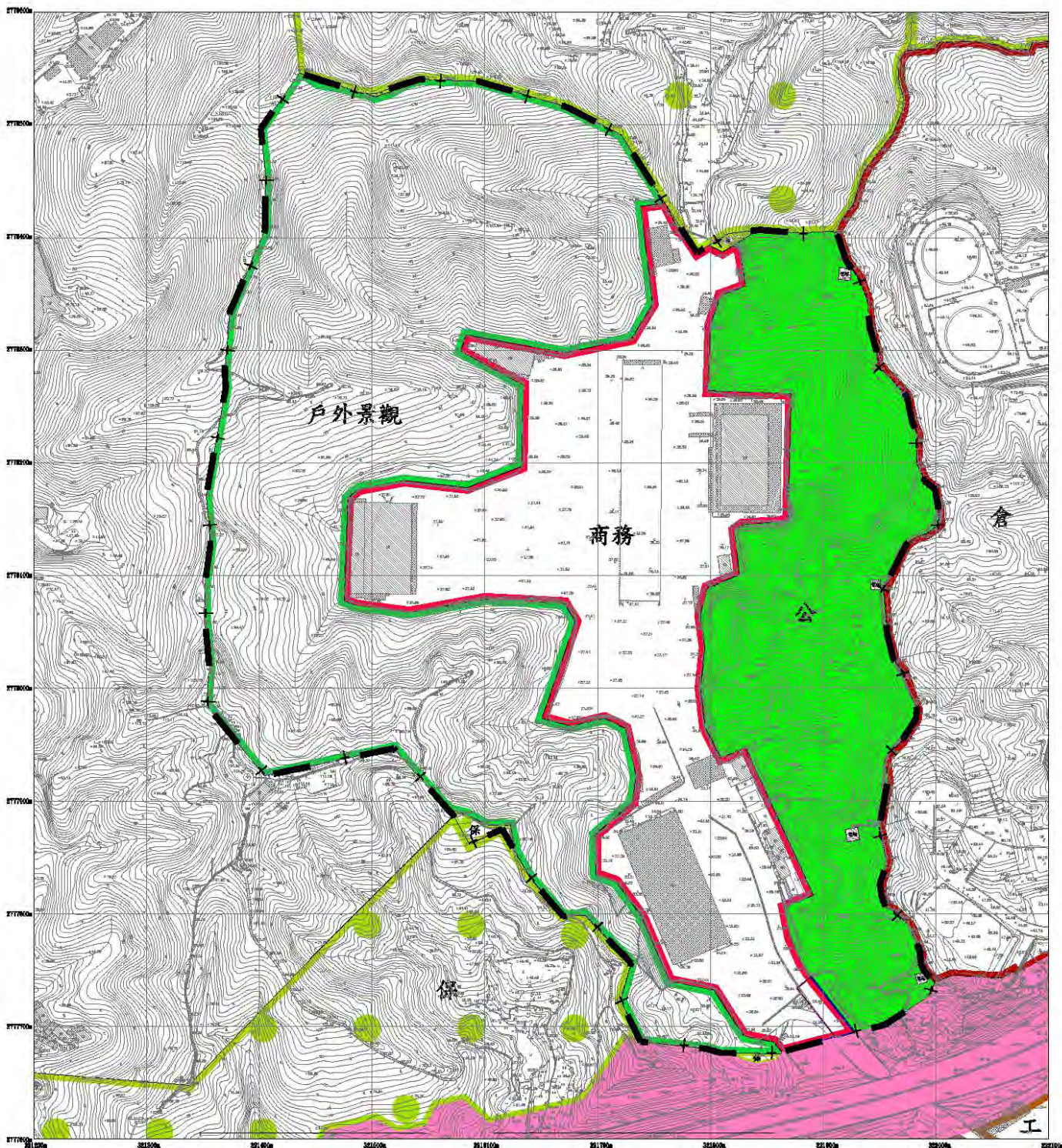
開發計畫	面積 (公頃)	土地取得方式	開發經費(新台幣億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			土地取得費用	工程費	合計			
商務專用區	12.21	自有捐贈	—	84.88	84.83	中華貿易開發股份有限公司、基隆市政府	民國 105 年	中華貿易開發股份有限公司
戶外景觀區	18.82	自有	—	0.41	0.50			
保護區	0.12	—	—	—	—			
公園用地	8.74	—	—	0.24	0.20			
總計	39.89	—	—	—	85.53	—	—	—

註 1：表列開發經費及完成期限得由主辦單位視實際情況調整之。

註 2：表列不含都市計畫樁位測定費用。

註 3：表列不含細部計畫道路開闢費用（現況為已使用之既成道路）。

資料來源：本計畫整理。



圖例

使用別	圖例
商務專用區	商
保護區	保
工業區	工
倉儲區	倉

使用別	圖例
戶外景觀區	戶外景觀
公園用地	公
電路鐵塔用地	電塔
高、快速公路用地	工
主要計畫範圍線	- - - -

圖 四

「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」示意圖



第二節 細部計畫概要

本計畫主要計畫擬定後之土地使用計畫分區計分商務專用區、戶外景觀區及保護區三種土地使用分區，各分區概述如下(詳表四及圖五)：

一、商務專用區

本計畫於中央平坦區域劃設為商務專用區，計畫面積計 12.11 公頃，估計畫總面積之 30.28%。

二、戶外景觀區

本計畫於西側鄰接非都市土地區域，依地形劃設為戶外景觀區，計畫面積計 18.88 公頃，估計畫總面積之 47.21%。

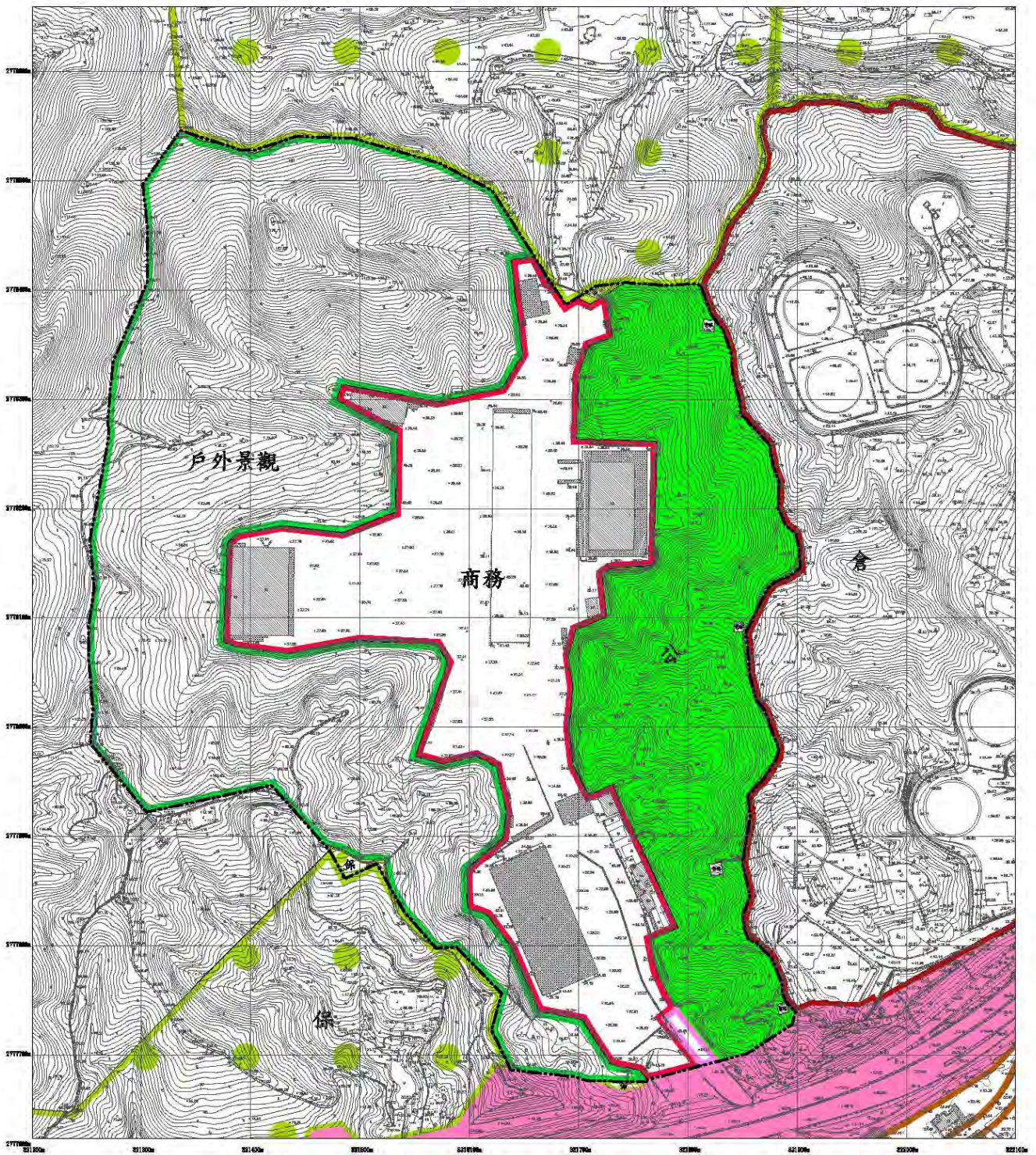
三、保護區

為避免留下畸零倉儲區，計畫範圍北側邊界及西南側邊界之其他地主土地納入申請範圍，並考量計畫合理性，併鄰近予以變更為保護區，面積約 0.12 公頃，估計畫總面積 0.30%。此部分土地於本案不予開發。

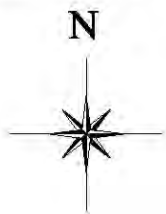
表四 擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫土地使用面積分配表

使用別		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	商務專用區	12.11	30.28
	戶外景觀區	18.88	47.21
	保護區	0.12	0.30
公共設施用地	公園用地	8.74	21.86
	電路鐵塔用地	0.04	0.10
	道路用地	0.10	0.25
總計		39.99	100.00

資料來源：「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」。



圖例



使用別	圖例	使用別	圖例
商務專用區	商務	公園用地	公
戶外景觀區	戶外景觀	電路鐵塔用地	電塔
保護區	保	道路用地	
工業區	工	高、快速公路用地	
倉儲區	倉	細部計畫範圍線	

圖五

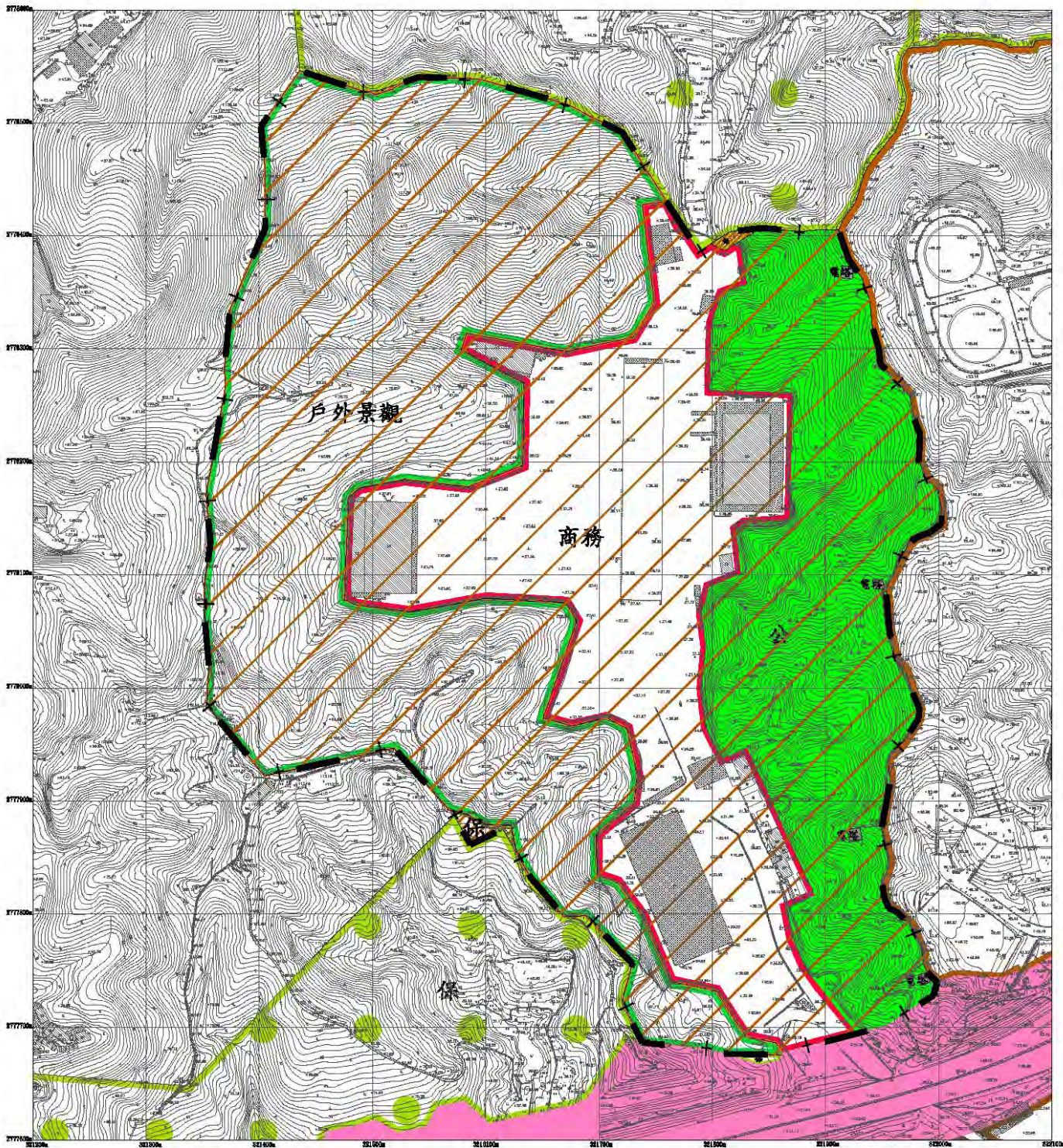
「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」示意圖

伍、變更理由

中華貿易開發股份有限公司(以下簡稱該公司)所屬倉儲區，於 97 年依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款個案辦理「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動區及公園用地）案」及「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務園區、戶外景觀活動區及公園用地細部計畫案」，上開變更案經二級都委會審議完成並以本府 103 年 3 月 19 日基府都計壹字第 1030208317 號函及本府 103 年 6 月 17 日基府都計壹字第 1030224134 號函發布實施在案。

另依內政部 101 年 6 月 19 日第 782 次會議及 102 年 3 月 26 日第 800 次都市計畫委員會決議該公司需與本府辦理簽訂協議書，案經該公司 101 年 10 月 2 日中華管字第 0084 號函提送協議書草案(附件四)，經本府 101 年 11 月 22 日召開簽訂協議書研商會議(附件五)，並於 102 年 6 月 21 日簽訂協議書在案，惟該公司截至 103 年 6 月 17 日尚未完成回饋及 2 年內取得雜項執照，故依「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動區及公園用地）案」書第六節實施進度：「實施進度應於細部計畫發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予基隆市政府之土地，不受上述實施進度之限制。」及協議書第三條第三款：「應於『擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案』發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原分區之限制。」；爰須辦理恢復原分區。

該公司因已無開發意願且未履約回饋，顯已違反契約簽訂之精神，影響本府權益甚巨，本府於 106 年 9 月 1 日提起行政訴訟，案經台北高等行政法院及最高行政法院(108 年 7 月 25 日及 110 年 4 月 22 日)二級審結，應回饋予本府之可建築用地（商務專用區）及公共設施用地(公園用地、道路用地)之訴被廢棄及駁回（詳附件六及附件七），故原主要計畫變更之土地全區恢復原分區(倉儲區)(詳圖六變更計畫範圍示意圖)。



圖例

變更主要計畫範圍



圖六

變更計畫範圍示意圖



陸、變更計畫內容

本變更計畫內容屬基隆市主要計畫，詳見表五變更內容綜理表、表六變更前後面積對照表、圖七變更示意圖。

表五「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由
		原計畫	新計畫	面積(m ²)	
變1	基隆市七堵區八堵段八堵北小段及鶯歌石段石厝坑小段共91筆土地	商務專用區	倉儲區	122,446	依本府103年3月19日基府都計壹字第1030208317號函公告實施「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動區及公園用地）案」第六章實施進度及中華貿易開發股份有限公司與本府102年6月21日簽定協議書第三條第三款規定辦理恢復原分區。
變2		戶外景觀區	倉儲區	187,157	
變3		公園用地	倉儲區	86,686	
變4		保護區	倉儲區	1,173	
小計				397,462	

註：

1. 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
2. 表內面積為逕為分割後之謄本面積。

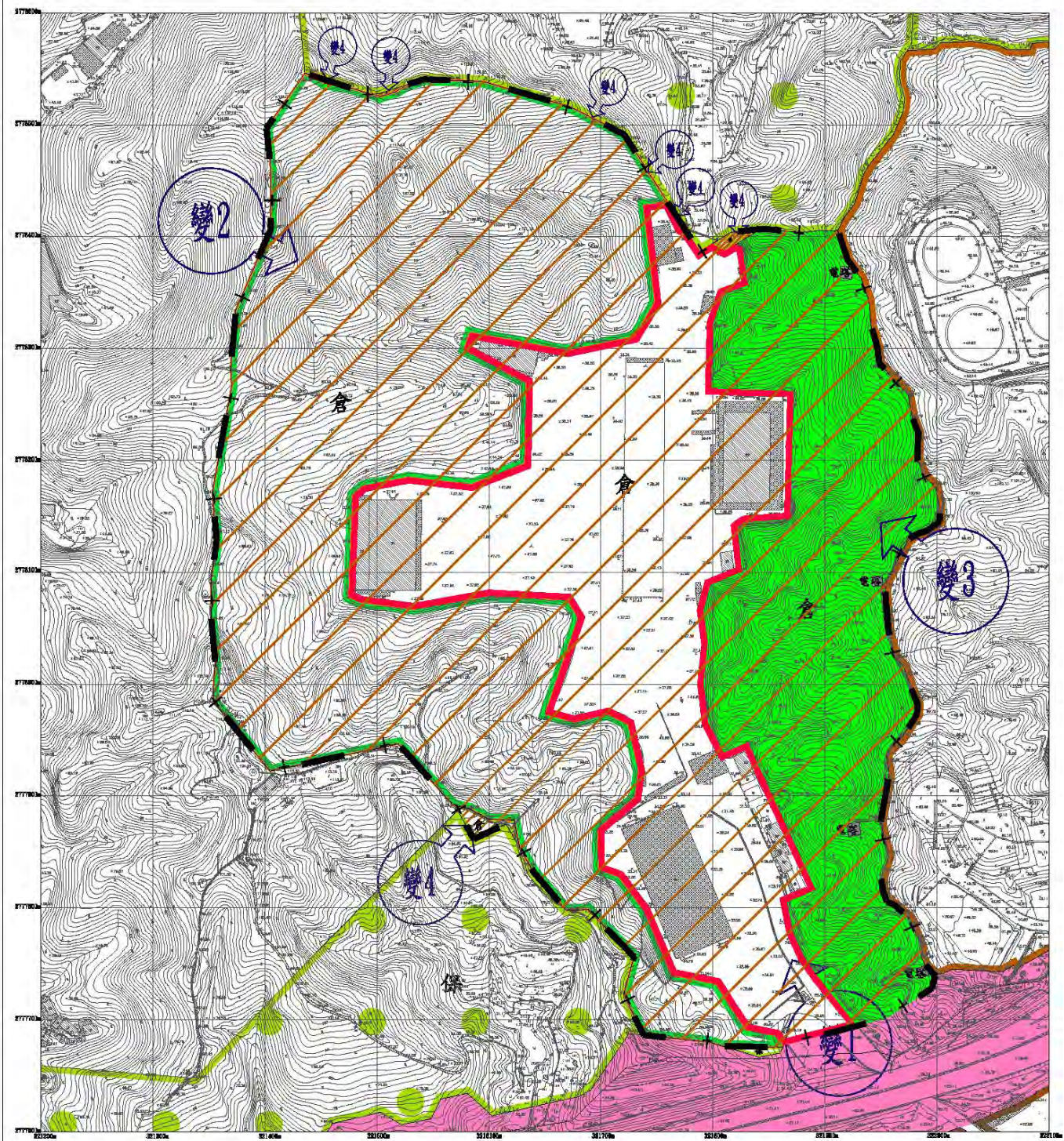
本府 103 年 6 月 17 日基府都計壹字第 1030224134 號函公告實施「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務園區、戶外景觀活動區及公園用地細部計畫案」中劃設之細部計畫道路(0.01 公頃)，配合本次主要計畫變更恢復原倉儲區。

表六「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」變更土地使用前後面積對照表

使用別	原計畫面積(m ²)	本次變更面積(m ²)	變更後計畫面積(m ²)				
			面積(m ²)	百分比(%)			
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	14,027,530	14,027,530	18.41		
		商業區	1,190,751	1,190,751	1.56		
		工業區(零星工業區)	2,327,506	2,327,506	3.05		
		倉儲區	1,661,541	397,462	2,059,002	2.70	
		行政區	3,824		3,824	0.01	
		古蹟保存區	200,539		200,539	0.26	
		宗教專用區	211,600		211,600	0.28	
		醫療(護)專用區	91,099		91,099	0.12	
		社會福利專用區	45,991		45,991	0.06	
		漁港專用區	99,497		99,497	0.13	
		海洋產業專用區	18,051		18,051	0.02	
		休閒漁業專用區	142,788		142,788	0.19	
		油庫專用區	1,959,932		1,959,932	2.57	
		旅館區	53,995		53,995	0.07	
		遊樂區	84,261		84,261	0.11	
		露營區	4,975		4,975	0.01	
		風景區	68,304		68,304	0.09	
		交通事業專用區	29,834		29,834	0.04	
		汽車駕駛專用區	11,496		11,496	0.02	
		電信專用區	89,505		89,505	0.12	
		商務專用區	122,446	-122,446	0	0.00	
		第一類郵政專用區	1,371		1,371	0.00	
		戶外景觀區	187,157	-187,157	0	0.00	
		分區小計	22,635,323	87,859	22,723,181	29.82	
		公共設施用地	公共設施用地	小學用地	778,390	778,390	1.02
				中學用地	552,106	552,106	0.72
中小學用地	178,880			178,880	0.23		
高中職用地	342,294			342,294	0.45		
大學用地	839,811			839,811	1.10		
特教用地	22,005			22,005	0.03		
私立學校用地(聖心中學)	21,525			21,525	0.03		
公園	3,110,020			-86,686	3,023,335	3.97	
公園兼兒童遊樂場	16,954				16,954	0.02	
兒童遊樂場	17,483				17,483	0.02	
綠地(生態綠地)	89,497				89,497	0.12	
體育場	263,782				263,782	0.35	
機關	1,348,881				1,348,881	1.77	
市場(含批發市場)	67,895		67,895	0.09			

	停車場	81,456		81,456	0.11
	廣場(廣停)	7,280		7,280	0.01
	社教機構用地	274,593		274,593	0.36
	社會福利設施	40,292		40,292	0.05
	港埠用地	2,192,893		2,192,893	2.88
	漁港用地	27,580		27,580	0.04
	漁市場	13,429		13,429	0.02
	加油站	42,955		42,955	0.06
	變電所	61,061		61,061	0.08
	污水處理場用地	86,741		86,741	0.11
	垃圾處理場	250,593		250,593	0.33
	自來水用地	10,122		10,122	0.01
	下水道用地	1,828		1,828	0.00
	抽水站	12,679		12,679	0.02
	自來水瓦斯用地	319		319	0.00
	電廠用地	587,122		587,122	0.77
	郵政用地	1,088		1,088	0.00
	電力事業用地	4,218		4,218	0.01
	水道	3,406		3,406	0.00
	環保設施用地	18,694		18,694	0.02
	電路鐵塔	15,469		15,469	0.02
	鐵路	729,225		729,225	0.96
	道路(含高速公路及快速道路)	5,268,619		5,268,619	6.91
	道路兼供鐵路使用	2,841		2,841	0.00
	堤防、海堤	93,334		93,334	0.12
	河川、河道	59,368		59,368	0.08
	公共設施用地小計	17,536,730	-86,686	17,450,045	22.90
	合計	40,172,053	1,173	40,173,226	52.72
非都市發展用地	農業區	202,478		202,478	0.27
	保護區	26,944,120	-1,173	26,942,947	35.36
	河川區	1,548,760		1,548,760	2.03
	水源特定保護區	70,400		70,400	0.09
	殯葬設施專用區	15,663		15,663	0.02
	墳墓用地	2,326,124		2,326,124	3.05
	水域	4,924,800		4,924,800	6.46
	非都市發展小計	36,032,345	-1,173	36,031,172	47.28
	總計	76,204,398	0	76,204,398	100.00

資料來源：本計畫整理。



圖例

使用別	圖例	使用別	圖例	使用別	圖例
保護區		高、快速公路用地		商務專用區變更為倉儲區	
倉儲區		主要計畫範圍線		戶外景觀區變更為倉儲區	
公園用地		變更編號		保護區變更為倉儲區	
電路鐵塔用地				公園用地變更為倉儲區	

圖 七

「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」變更示意圖



柒、實施進度及經費

本計畫變更後土地「倉儲區」為中華貿易開發股份有限公司財政部國有財產局及新實運輸股份有限公司所有，無涉及實施進度及經費編列。

捌、其他

凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

附件一

102年6月21日中華貿易開發股份
有限公司與基隆市政府簽訂協議
書

變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫
（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀
區、保護區及公園用地）案
協 議 書



甲 方：基隆市政府

乙 方：中華貿易開發股份有限公司

中 華 民 國 102 年 6 月 21 日

變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案協議書

基隆市政府 甲
立協議書人 (以下簡稱 方)。
中華貿易開發股份有限公司 乙

茲經雙方同意簽訂協議條款如下：

第一條：協議書簽訂之依據

依內政部 101 年 6 月 19 日第 782 次會議及 102 年 3 月 26 日第 800 次都市計畫委員會決議辦理（詳附件一內政部都委會第 782 次及內政部都委會第 800 次會議紀錄）。

第二條：變更位置及用途

乙方、台灣電力股份有限公司、財政部國有財產局及新實運輸股份有限公司座落於基隆市七堵區八堵段八堵北小段 36 筆部分土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段 2 筆部分土地。

其中屬中華貿易開發股份有限公司者有 30 筆，屬台灣電力股份有限公司者 4 筆，屬財政部國有財產局 3 筆，屬新實運輸股份有限公司 1 筆。由於台電土地現況係作為電路鐵塔使用，故於本計畫中將維持電路鐵塔用地以符實際。總計申請範圍面積共計 39.99 公頃(詳附件二土地清冊、附圖一土地權屬圖)。

申請範圍內 12.21 公頃變更為商務專用區、18.88 公頃變更為戶外景觀區、0.12 公頃變更為保護區、8.74 公頃變更為公園用地及電路鐵塔用地 0.04 公頃。(面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準)(詳附圖二計畫範圍圖、附圖三變更內容圖)。

第三條：乙方應辦理事項

一、開發使用及強度

開發項目內容與開發強度應依「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」規定辦理。

商務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；戶外景觀區以保持原地形地貌為原則，全區採總量管控，總樓地板面積不得超過 3,000 平方公尺。

二、變更回饋

(一)本計畫倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈 22.5%可建築用地予甲方 ($122,146 \text{ m}^2 * 22.5\% = 27,482.85 \text{ m}^2$)，回饋位置位於南側入口處西側(八堵段八堵北小段 99-8、99-14 地號；36、36-2、36-3、37-3、97-1、97-9、97-10、99-4、99-6、99-9、99-10、99-13、99-16、99-17、109、110、110-1、110-6 部分地號)，以利甲方開發利用，回饋位置範圍詳附圖四（最後面積以實際測量結果為準）。

(二)本計畫於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」中劃設細部計畫道路 0.1 公頃；東側倉儲區 8.74 公頃變更為公園用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日後由乙方認養維護。故共計回饋予甲方之公共設施用地為 8.84 公頃（最後面積以實際測量結果為準）。

(三)本計畫之回饋時程應於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施日起二年內完成捐贈(含認養)手續，手續完成後方可核發乙方土地之雜項執照(含建造執照)。

三、實施進度

應於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原分區之限制。

第四條：土地移轉限制

於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施日起五年內土地所有權不得移轉、信託讓與。如有違反，甲方將依都市計畫程序恢復為原分區。但提前取得使用執照者，解除移轉限制；延後取得使用執照者，依取得使用執照時間延長限制移轉之期限。

第五條 恢復原分區作業費

乙方應於細部計畫發布實施前繳納新台幣壹佰伍拾萬元存入甲方指定帳戶，以預付恢復原分區作業費。

甲方應於乙方取得全部使用執照後一個月內無息發還乙方。

乙方違反第三條及第四條規定時，恢復原分區作業費全數沒入。

第六條 協議書之補充規定

本協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式協商訂之。

第七條 爭議處理

一、甲乙雙方因履行本協議書而發生爭議，應依法令及協議書規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。

二、履約爭議發生後，經依都市計畫法定程序審決之內容，應依變更都市計畫之法定程序辦理。

三、本協議書以中華民國法律為準據法，並以基隆地方法院為第一審管轄法院。

第八條 協議書份數

本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本捌份，由甲乙雙方各執正本壹份、甲方副本伍份、乙方副本參份。

第九條 協議書附件

一、附件一、內政部都委會第 782 次及第 800 次會議紀錄。

二、附件二、土地清冊。

三、附件三、土地使用分區證明書。

四、附件四、公司變更登記表。

五、附件五、公司負責人身份證明。

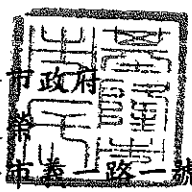
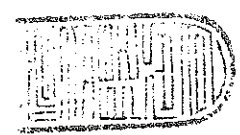
六、附圖一、土地權屬圖。

七、附圖二、計畫範圍圖。

八、附圖三、變更內容圖。

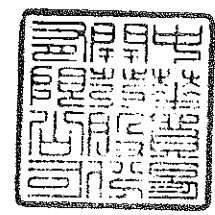
九、附圖四、捐贈回饋範圍示意圖。

十、附圖五、建築配置示意圖。



甲 方：基隆市政府
 法定代理人：張通
 地 址：基隆市義一路一號

乙 方：中華貿易開發股份有限公司
 法定代理人：張志毅
 地 址：台北市信義路四段181號6樓



中華民國 1 0 2 年 6 月 2 1 日

附件一 內政部都委會第 782 次及第 800 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 782 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 6 月 19 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；副主任委員主持第 1 案時因另有要公缺席，由出席委員互推許委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 781 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（中山、安樂及八斗子地區）都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹科學園區特定區主要計畫（配合實驗中學北側計畫道路調整）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分道路用地為農業區）案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第三次通盤檢討）」案。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」。

- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山都市計畫（原河濱專用區及廣場用地）開發案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地（機三）為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」。
- 第 10 案：原高雄縣政府函為「擴大及變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案。
- 第 11 案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 12 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 13 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區（工一）為商業區、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。
- 第 14 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分農業區（西門口段428等10筆地號）為住宅區）案」。

二、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」。

說 明：

一、本案業經基隆市都委會 98 年 12 月 14 日第 354 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 3 月 9 日基府都計壹字第 0990142965 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、林前委員秋綿、劉委員小蘭、黃前委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭委員輔導接任）等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人，復於 99 年 4 月 8 日、100 年 1 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經基隆市政府 101 年 5 月 15 日基府都計貳字第 1010048682 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府 101 年 5 月 15 日基府都計貳字第 1010048682 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、計畫書、圖應修正事項：

- (一) 本案「戶外景觀活動專用區」依其使用性質係以保持原地形地貌為主，並規定得供戶外活動設施使用，為避免有大量開發之疑慮，請將其名稱修正為「戶外景觀區」。
- (二) 本案擬變更倉儲區為商務專用區，開發強度增加，有關逕流量計算標準必須相對提高，並對於本案基地排水設施，作必要之修正，以避免災害發生。
- (三) 有關本基地除南側八德路外之第二條聯外道路規劃構想，以及原計畫倉儲區之劃設及開發歷程等，請於計畫書加強說明。
- (四) 本案土地依計畫書附錄九所敘，位於水污染管制區、山坡地及重複舊煤礦坑道等，市府已說明其因應措施，請配合修正計畫書第 3-1 頁末段「本基地並未位於相關法令限制開發地區」等相關內容。

二、補辦公開展覽：本案變更內容超出公开展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

三、後續辦理事項：

- (一) 本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。

(二) 為避免爾後產生核發建築執照疑義，基隆市都委會
應先行審定細部計畫。

基隆市政府
建築管理處

基隆市政府
建築管理處

基隆市政府
建築管理處

基隆市政府
建築管理處

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案經基隆市政府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 100 年 1 月 12 日基府都計貳字第 1000140498 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，再提委員會討論。

（一）提請委員會討論事項：

- 1、本案擬變更倉儲區為商務專用區、戶外景觀活動專用區及公園用地，除戶外景觀活動專用區未涉及回饋事項外，其餘應捐贈公共設施、可建築用地及折算代金之合計，佔該倉儲區扣除戶外景觀活動專用區面積之比例，請補充說明。
- 2、本案擬變更倉儲區為商務專用區部分，依計畫書規定，應以捐贈可建築用地或以代金方式折算繳納，惟究以何種方式處理，請補充說明。如採捐贈可建築用地者，應於計畫圖上標示其區位，並說明該區位選定之理由；如以代金方式折算繳納者，亦請說明其原因。
- 3、查基隆市相關都市計畫發布實施後，曾有未依規定捐贈公共設施及捐獻代金之情形發生。本案應捐贈之公共設施用地、可建築用地及繳納代金之時機，依計畫書規定應於細部計畫發布實施後二年內完成捐贈手續，有關該捐贈時程是否合理，請市府檢討後補充說明。

（二）計畫書應修正事項：

1、本案土地是否位於相關法令限制開發地區，請詳予補充，並說明其因應措施。

2、有關基隆港所需倉儲區之供需分析，以及簡報資料中有關財務分析概要，請於計畫書敘明。

3、交通分析：

(1) 計畫書中交通分析內容業經市府交通旅遊處認可，請將認可公文納入計畫書敘明。

(2) 本案開發後遠距離（如臺北市、新北市）客源層到本基地活動，對於聯外交通之影響，以及鄰近倉儲區之交通動線對本案衍生活動行為產生之影響，請補充說明其因應措施。

(3) 本案基地全日交通總量分析資料，請補充說明。

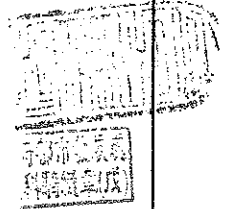
(4) 有關交通分析引述商務使用樓地板面積為167000 平方公尺，如有繕打錯誤，請配合修正，並於計畫書適當章節，說明其該數字來源。

4、查「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已於民國 100 年 1 月 6 日修正公布，有關都市防災部分，請配合修正。

(三) 補辦公開展覽：本案變更內容超出公开展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(四) 後續辦理事項：

- 1、本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，基隆市都委會應先行審定細部計畫。



內政部都市計畫委員會第 800 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 3 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家洪 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推幹事委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 799 次會議紀錄。

決 定：

（一）確定。

（二）確認本會第 799 次會議紀錄時，有關陳情人許博澄先生列席說明反對將「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」主要計畫變更一覽表編號 4 內文教區變更為住宅區（面積約 0.4109 公頃），納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」辦理乙節，經臺北市政府列席代表補充說明，因該變更內容案情複雜，仍宜納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內整體考量，主席徵得全體委員同意後，仍維持本會第 799 次會議決議，並請臺北市政府加速辦理。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區頭廷段二小段部分 219 地號、頭廷段三小段部分 258、262 地號、指南段三小段部分 13 地號暨老泉段四小段部分 120、121 地號等保護區及風景區土地為電力設施用地主要計畫案」。

- 第 2 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運松山線台北小巨蛋工程變更交通用地為第三種商業區(特)(兼供捷運設施使用)及第三種住宅區(兼供捷運設施使用)主要計畫案」。
- 第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段 138-2、138-6、139、140-1、140-2、140-3 地號等 6 筆土地保護區為殯儀館用地主要計畫案」。
- 第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地)案」。
- 第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區)案」及「擬定林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區、公園用地、綠地、市場用地及道路用地)細部計畫」案。
- 第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。
- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。
- 第 8 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案」。
- 第 9 案：新竹市政府函為「變更新竹(含香山)都市計畫(部分住宅區為學校用地)(配合光華藝文中心綜合大樓案)」案。
- 第 10 案：南投縣政府函為「變更鳳凰谷風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」案。

- 第11案：臺南市政府函為「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」暫予保留第二案（九六新村案）。
- 第12案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（原高雄市轄區）（配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」廊帶部分）案」。
- 第13案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（部分農業區及批發市場用地為河川區、部分高速公路用地為高速公路用地兼供河川使用）（配合後勁溪排水改善工程）」再提會討論案。
- 第14案：高雄市政府函為「變更改子寮近海漁業特定區計畫（第三次通盤檢討）及都市計畫圖重製案」案。
- 第15案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（乙種工業區「工（乙）十四」及部分道路用地為機關用地（供海巡署使用））案」。
- 第16案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（社會福利及醫療衛生機構用地為停車場用地）案」。
- 第17案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫新增鐵路用地）案」。

第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會 98 年 12 月 14 日第 354 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 3 月 9 日基府都計壹字第 0990142965 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、林前委員秋綿、劉委員小蘭、黃前委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭前委員輔導接任）等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人，復於 99 年 4 月 8 日、100 年 1 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄）（略），並經基隆市政府 101 年 5 月 15 日基府都計貳字第 1010048682 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府 101 年 5 月 15 日基府都計貳字第 1010048682 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」

一、計畫書、圖應修正事項：

（一）本案『戶外景觀活動專用區』依其使用性質係以保持原地形地貌為主，並規定得供戶外活動

設施使用，為避免有大量開發之疑慮，請將其名稱修正為『戶外景觀區』。

(二) 本案擬變更倉儲區為商務專用區，開發強度增加，有關逕流量計算標準必須相對提高，並對於本案基地排水設施，作必要之修正，以避免災害發生。

(三) 有關本基地除南側八德路外之第二條聯外道路規劃構想，以及原計畫倉儲區之劃設及開發歷程等，請於計畫書加強說明。

(四) 本案土地依計畫書附錄九所敘，位於水污染管制區、山坡地及重複舊煤礦坑道等，市府已說明其因應措施，請配合修正計畫書第 3-1 頁末段『本基地並未位於相關法令限制開發地區』等相關內容。

二、補辦公開展覽：本案變更內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

三、後續辦理事項：

(一) 本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。

(二)為避免爾後產生核發建築執照疑義，基隆市都委會應先行審定細部計畫。」。

七、案經基隆市政府 102 年 3 月 7 日基府都計貳字第 1020148002 號函檢送再公開展覽期間公民或團體陳情意見到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議決議文辦理，並退請基隆市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、再公開展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表。

二、有關本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議決議文三、後續辦理事項第(一)點「本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。」乙節，經基隆市政府 102 年 3 月 7 日基府都計貳字第 1020148002 號函補充說明，因變更內容明細表編號變 2 (擬變更倉儲區為戶外景觀區) 未涉及回饋事項，無須簽訂協議書，本會同意將該決議文修正為「本案變更內容明細表編號變 1、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。」。

附表 變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案再公開展覽案陳情意見暨本府處理意見表（基隆市政府 102 年 3 月 15 日基府都計貳字第 1020025947 號函送）

編號	陳情人及陳情事項	基隆市政府處理意見	本會決議
1	<p>財政部國有財產局臺灣北區辦事處基隆分處 101 年 10 月 17 日台財產北基一字第 10100056071 號函提出下列意見，以釐清疑義並維護國產權益。</p> <p>(一) 本案都市計畫變更之法令依據，並請檢附都市計畫書、圖供參。</p> <p>(二) 本案國有土地使用分區屬倉儲區之部分土地，倘變更為戶外景觀區或保護區後，土地使用強度改變之說明及如何填補國產權益。</p> <p>(三) 倘都市計畫變更完成，中華貿易開發公司對本案範圍內國有土地之使用計畫為何？是否包含取得國有土地計畫？若有，其方式為何？至今該公司尚未回覆。</p>	<p>1. 本案業經本省市都委會第 371 次會議決議：「未便採納。(理由：有關國有財產局管有零星倉儲區納入本次變更範圍，係為都市計畫之合理性及完整性，國有財產局所提如何填補國產權益等意見，係屬兩造權利義務關係，非都市計畫變更意見。)」</p> <p>2. 補充說明意見： 本案變更內容明細表編號變 2 案(變更倉儲區為戶外景觀區)包含基隆市七堵區鶯歌石段石厝坑小段 0171-0000 及 0180-0000 二筆地號國有土地之部分，因地形陡峻且零星作為倉儲區亦無法開發，就都市計畫合理性及完整性併鄰地為戶外景觀區，避免留下無法開關使用之畸零倉儲區。</p>	<p>同意依基隆市政府處理意見辦理。</p>

附件二、土地清冊

土地權屬	地段地號	地籍謄本面積 (m ²)	是否全部納入申請範圍 (m ²)	CAD 面積 (m ²)	使用現況	備註
中華貿易開發股份有限公司	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 36	713.00	是	698.33	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 36-2	3,293.00	是	3,273.39	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 37-3	329.00	否	317.68	倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 67	18,112.00	否	18,063.64	倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 67-1	1,120.00	是	1,125.36	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 96	31.00	是	27.34	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 97	80,728.00	否	80,978.86	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 97-1	448.00	是	466.44	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 97-3	331.00	是	333.78	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 97-8	5,845.00	是	5,861.32	生態山林	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 97-9	29,360.00	是	29,711.51	生態山林、倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 97-10	796.00	否	764.35	倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 98-2	264.00	否	205.20	倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 98-3	28.00	否	24.99	倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-1	1,305.00	是	1,338.94	生態山林、倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-4	172,626.00	否	169,345.74	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-5	45,425.00	否	45,783.11	生態山林、倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-6	29,121.00	否	27,743.09	生態山林、倉儲使用	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-7	1,720.00	是	1,710.53	生態山林、倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-8	756.00	是	758.29	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-9	4,829.00	否	4,018.63	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-10	333.00	是	350.66	生態山林、倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-11	31.00	是	33.64	生態山林	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-12	33.00	否	8.23	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-13	654.00	是	672.93	生態山林、倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-14	204.00	是	209.47	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 99-15	4.00	是	4.60	生態山林	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 109	768.00	是	768.88	倉儲使用	—
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 100-43	40,693.00	否	3.58	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 110	2,985.00	否	3,102.14	倉儲使用	部分變更

土地權屬	地段地號	地籍謄本面積 (m ²)	是否全部納入申請範圍 (m ²)	CAD 面積 (m ²)	使用現況	備註
台灣電力股份有限公司	基隆市八堵段八堵北小段 97-14	111.00	是	110.25	生態山林	維持原計畫
	基隆市八堵段八堵北小段 97-15	73.00	是	72.25	生態山林	維持原計畫
	基隆市八堵段八堵北小段 97-16	121.00	是	121.00	生態山林	維持原計畫
	基隆市八堵段八堵北小段 97-17	81.00	是	81.01	生態山林	維持原計畫
財政部國有財產局	基隆市七堵區八堵段八堵北小段 100	13,010.00	是	688.64	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區鶯歌石段石厝坑小段 171	116,205.00	否	435.27	生態山林	部分變更
	基隆市七堵區鶯歌石段石厝坑小段 180	26,694.00	否	114.54	生態山林	部分變更
新實運輸股份有限公司	基隆市八堵段八堵北小段 98	230,520.00	否	493.36	生態山林	部分變更
	小計	—	—	399,920.97		

資料來源：本計畫整理。

附件三、土地使用分區證明書

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書				
發文日期文號	中華民國一〇一年十二月五日		基府都計字第 1010127947 號	
申請人	中泐工程顧問(股)公司(漢菁菁)		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	八堵段	八堵段	八堵段	八堵段
小段	八堵北小段	八堵北小段	八堵北小段	八堵北小段
地號	98-2 67 98-3 97 99-6 99-5	99-9 99-12	99-4 100-43	36 67-1 36-2 98 37-3 99-1
都市計畫案名 (發布實施日期)				
土地使用分區或 公共設施用地	保護區、倉儲區	保護區、倉儲區	保護區、倉儲區、非 都市計畫內土地	倉儲區
計畫 書中 特別 土地 使用 規定	整體開發方式			
	有關公共設施 負擔比例規定			
	其他規定			
備註	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通 盤檢討中。	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通 盤檢討中。	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通 盤檢討中。	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通盤檢 討中。
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供 參考,若作實施之依據應依現況指示建築為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書中之特殊土地使用規定,如以 市地重劃方式整體開發,公共設施負擔比率之規定...等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定,如 使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定,請逕洽都市計畫主管機關 查詢。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更,應以公告變更者 為準,不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			
註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發				
第 1 頁 / 共 2 頁				

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一〇一年十二月五日		基府都計字第 1010127947 號	
申請人	中澳工程顧問(股)公司(洪菁菁)		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	
段別	八堵段	八堵段	八堵段	以下
小段	八堵北小段	八堵北小段	八堵北小段	空白
地號	97-3 97-10 97-8 99-1 97-9 99-7	99-8 99-13 99-10 99-14 99-11 99-15	109 110	
都市計畫案名 (發布實施日期)				
土地使用分區或 公共設施用地	倉儲區	倉儲區	倉儲區	
計畫 書中 特別 土地 使用 規定	整體開發方式 有關公共設施 負擔比例規定 其他規定			
備註	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通 盤檢討中。	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通 盤檢討中。	本市目前正辦理擴大暨 變更基隆市都市計畫通 盤檢討中。	
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍查詢圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築執照為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定...等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市政府



附件四、公司變更登記表

DEC-03-2012 14:42

0229863993

P. 02/04

共 3 頁第 1 頁

	(公司印章)	(代表公司負責人印章)	股份有限公司變更登記表
		變更預查編號 1 0 1 0 9 1 2 2 4 公司統一編號 0 3 0 9 8 3 0 1 公司聯絡電話 (02) 2 7 0 5 9 0 8 9 海外投資事業 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 公開發行 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 陸資 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	
			原名稱 中華貿易開發股份有限公司

印章請用油性印泥蓋印，並為煙圈標註。

一、公司名稱(變更後)	中華貿易開發股份有限公司		
二、(鄉鎮區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(108) 台北市大安區敦安里信義路4段181號6樓		
三、代表公司負責人	張志毅	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	1,800,000,000		元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	855,200,000		元
七、股份總數	180,000,000 股	八、已發行股	1. 普通股 65,520,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	5人自 99 年 6 月 29 日至 102 年 6 月 28 日 (含獨立董事 0 人)		
十、監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	2人自 99 年 6 月 29 日至 102 年 6 月 28 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	101 年 6 月 19 日		

受理日期 101 年 7 月 9 日 受理商字第 10101132190

公務記載基準圖



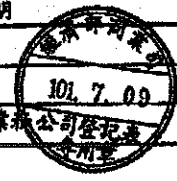
(一)申請表一式二份，於繳納後一份存繳辦單位，一份退還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色印表機輸出，數字部份請用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、塗改或重印。
 (三)請各欄加蓋變更登記圖章、權號等，申請人請自填寫。
 (四)違反公司法代辦行資金融融公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請將所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄依修改公司章程內容，於「監察人任期」前註記圖章，並填寫人姓名；至於「審計委員會」前註記圖章，並填寫人姓名併列後。

中華貿易開發 股份有限公司變更登記表

註：1. 欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
 2. 有、無填寫，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

十二、本次股本增加明細 (股本若為8、9、10、11之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	元	
		2. 現金以外財產	元	
		3. 股份交換	元	
		4. 認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	5. 資本公積	元	
		6. 法定盈餘公積	元	
		7. 股息及紅利	元	
	併購	8. 合併	元	
		9. 分割受讓	元	
		10. 股份轉換	元	
		11. 收購	元	
	其他	12. 債權抵繳股款	元	
		13. 公司債轉換股份	元	
		元		
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	2. 退還股款	元
	3. 註銷庫藏股	元	4. 合併銷除股份	元
	5. 分割減資	元	6. 收回特別股	元
			元	
			元	
十四、被併購公司資料明細				
併購種類	併購基準日	被併購公司		
		統一編號	公司名稱	
	年 月 日			
	年 月 日			

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1	G 4 0 4 0 1 1	貨櫃集散站經營業
√ 2	G 8 0 1 0 1 0	倉儲業
3	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務



有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

華貿易開發 股份有限公司變更登記表

1. 欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2. 有、無缺頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

董事、監察人或 其他負責人名單

編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
1	董事長	張志敏	E 1 2 0 3 1 7 9 8 7	30,000
(800) 高雄市新興區新田路 97 號 5 樓				
2	董 事	李瑞德	T 1 0 0 5 2 9 4 1 8	3,704,589
(802) 高雄市三民區正興路 13 號 9 樓之 2				
3	董 事	林清通	A 1 0 1 5 5 3 4 7 6	11,370
(800) 高雄市新興區中正三路 98 號 5 樓之 2				
4	董 事	許嘉麟	F 1 2 0 8 6 8 1 7 5	3,234,842
(241) 新北市三重區文化南路 65 巷 46 弄 7 號 2 樓之 1				
5	董 事	許志明	S 1 2 0 7 8 5 9 0 2	1,511,345
(800) 高雄市新興區信守街 110 號 2 樓之 2				
6	監 察 人	李穎盛	T 1 2 0 7 2 5 7 9 2	3,704,589
(900) 屏東縣屏東市歸仁路 103 號				
7	監 察 人	張玉琦	E 2 2 0 3 1 7 4 4 1	613,074
(807) 高雄市三民區大連街 99 巷 7 號				

所 代 表 法 人

編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
(郵遞區號) 法 人 所 在 地			
1	02, 08	明基興業股份有限公司	8 4 8 9 7 0 0 0
(900) 屏東縣屏東市信和巷 2 之 25 號			
1	04	雅勝冷凍食品股份有限公司	3 5 9 8 9 4 8 2
(241) 新北市三重區重新路 2 段 21 號 11 樓			



有缺頁請打

無缺頁請打

公務記載蓋章欄

附件五、公司負責人身份證明

DEC-03-2012 14:42

022986

中華民國身分證


姓名 張 志 毅

出生年月日 民國 58 年 4 月 18 日

性別 男

發給日期 民國 98 年 10 月 08 日 (高市)換發

E120317387



高陽市警察局
警政課(成)




高陽市警察局
警政課(成)

父 張 金 弘 母 張 劉 花 蕊


配偶 李 秀 娟 役 別

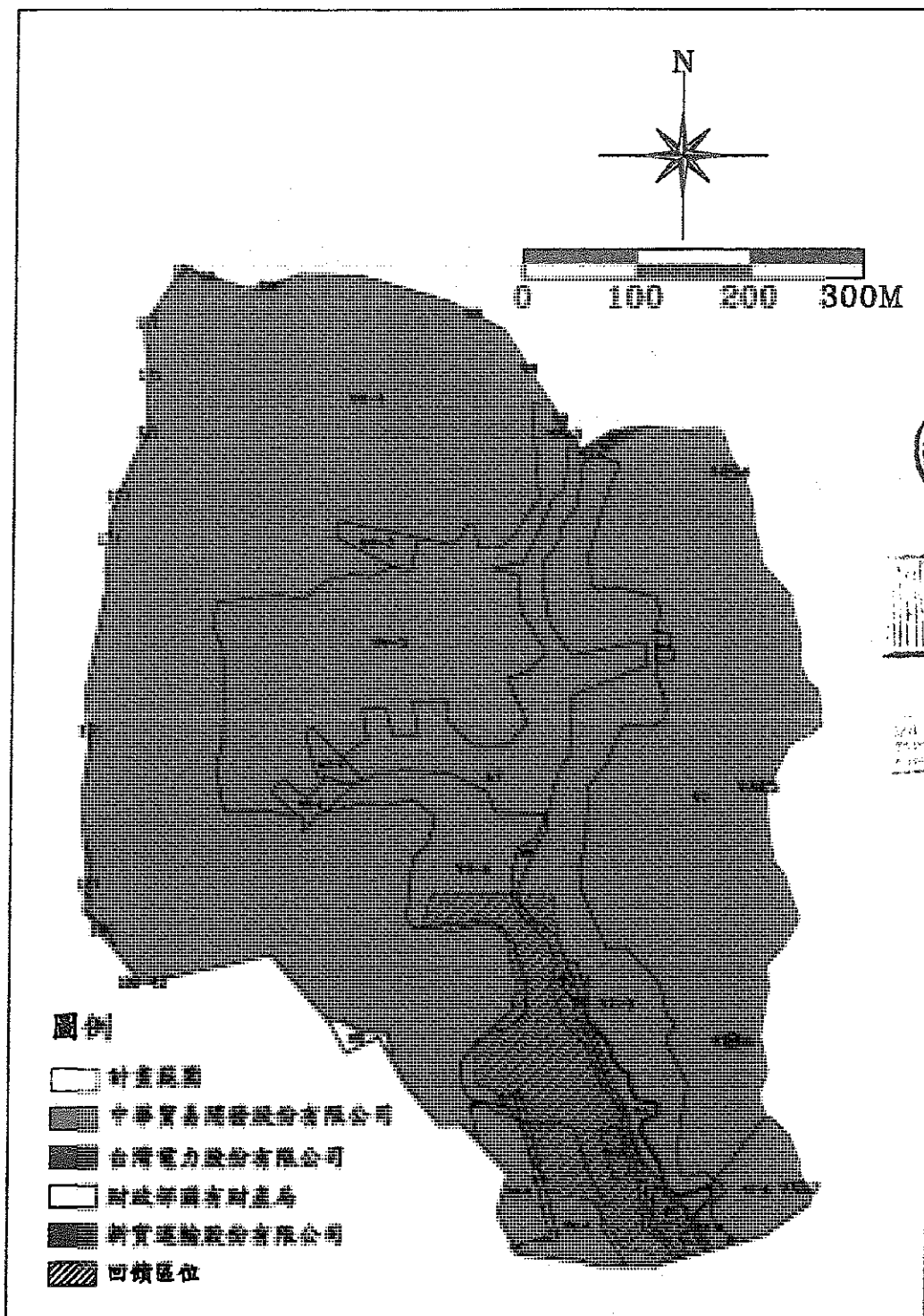
出生地 臺灣省高雄縣

住址 高雄市新興區新豐里1鄰
新田路97號五樓



0021808606





附圖一、土地權屬圖

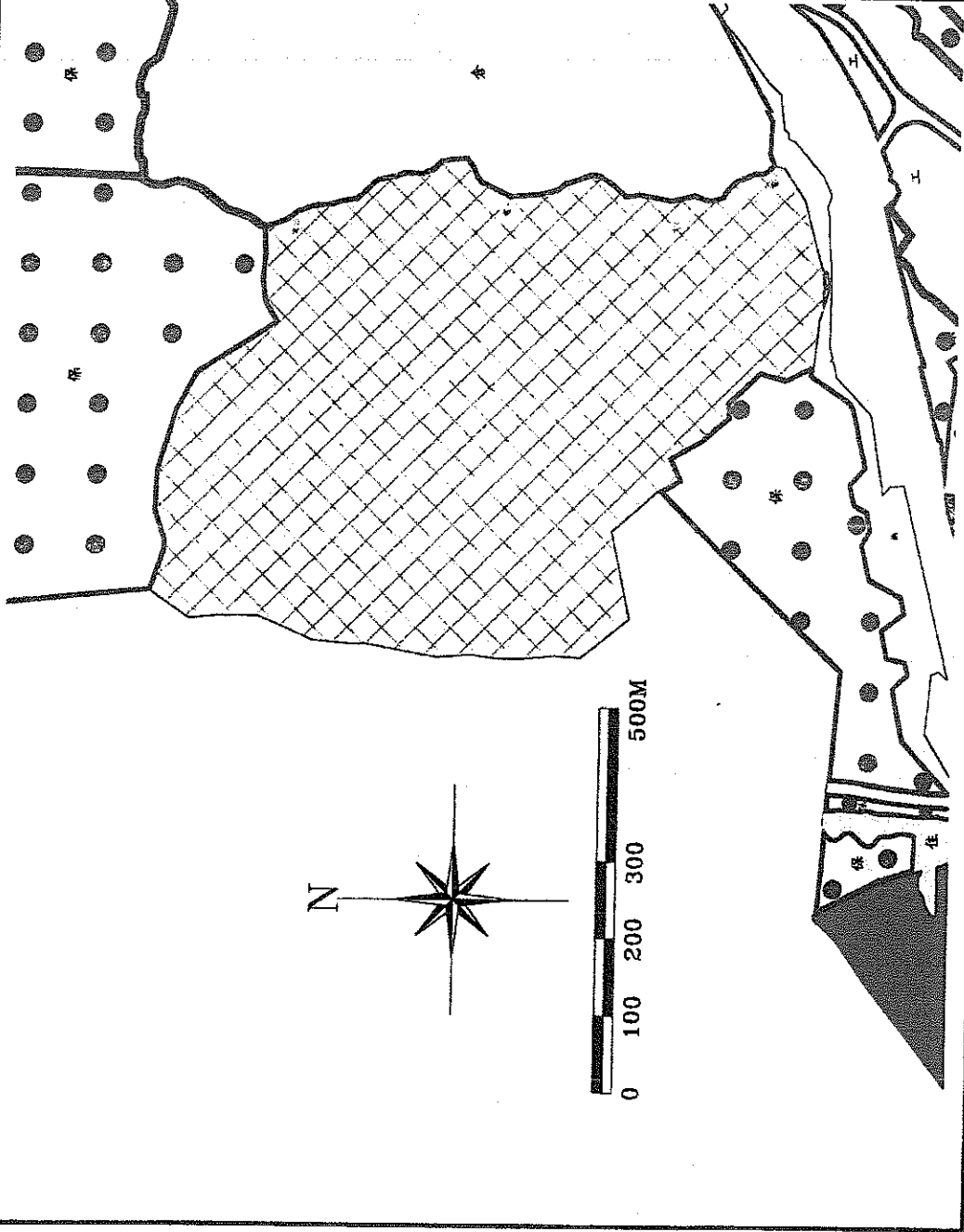
案名
 雙溪區修訂(七堵鐵道地
 區)主要計畫(部分查核
 區為南港區、保潔區及公園用
 途)案

圖號 1-2
 圖名
 變更範圍示意圖

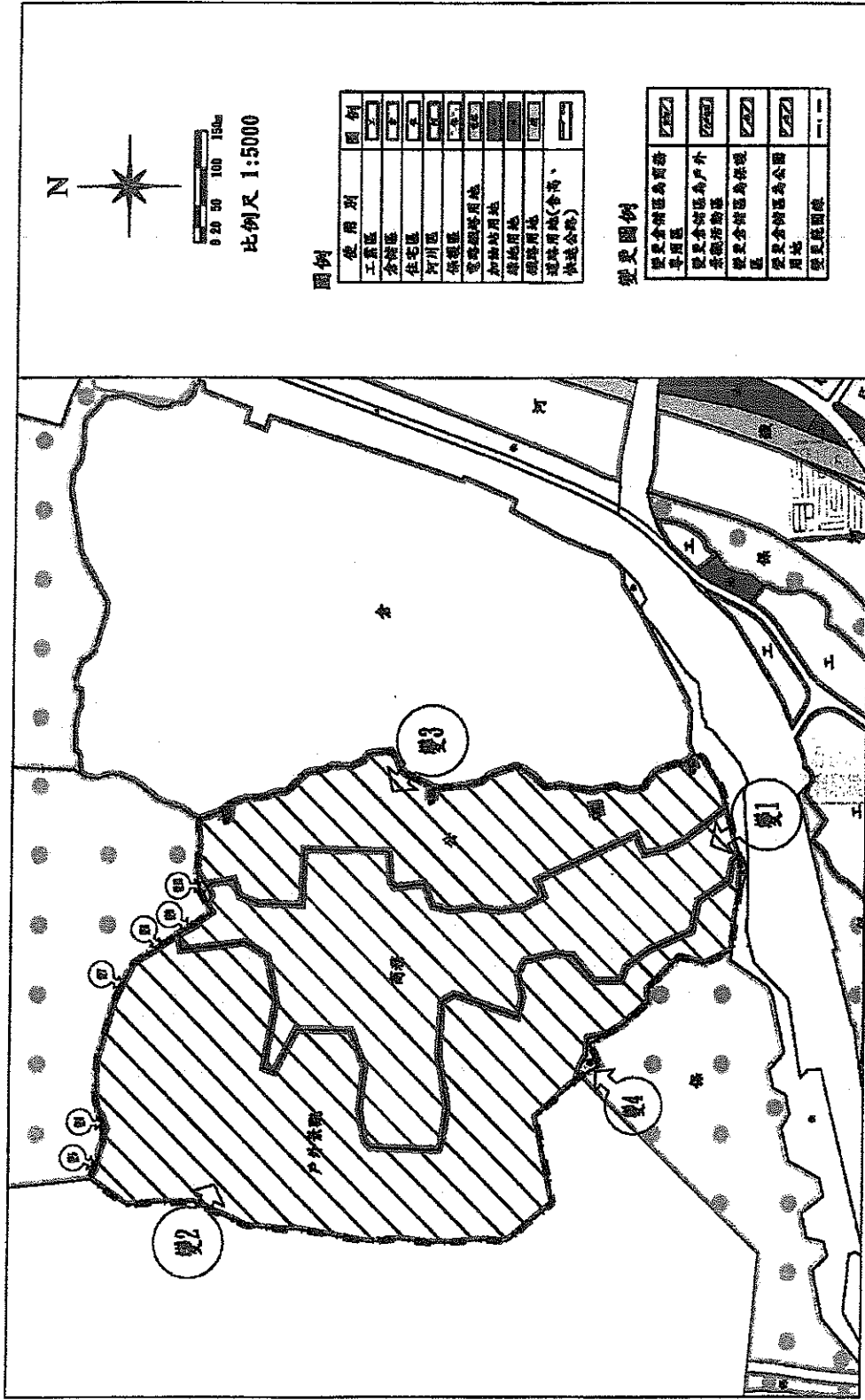
圖例

使用別	圖例
住宅區	
工業區	
公園區	
保護區	
公園用地	
電線桿保護地	
變更範圍	

基隆市政府



附圖二、計畫範圍圖



0 50 100 150m

比例尺 1:5000

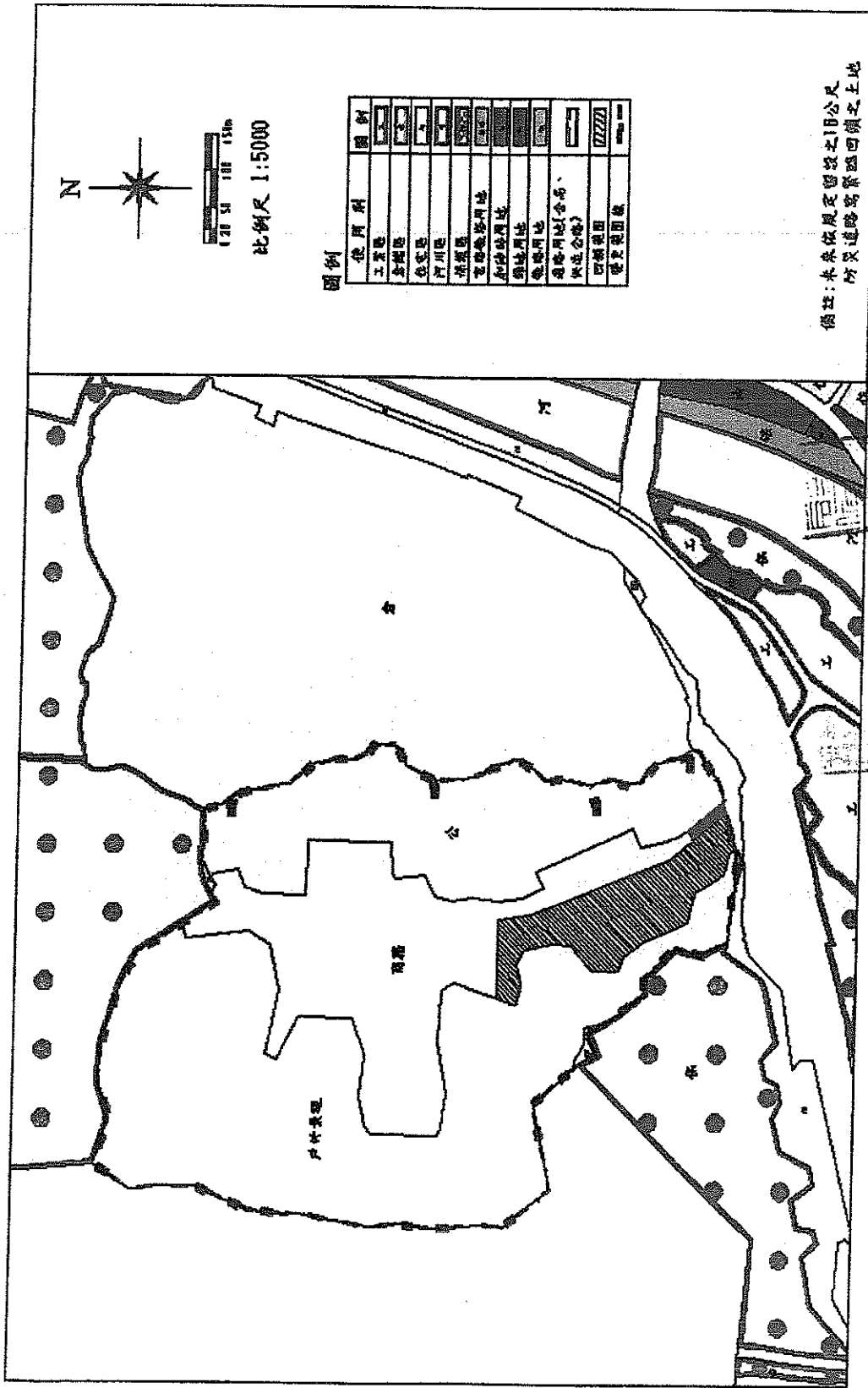
圖例

使用別	圖例
工業區	[Symbol]
倉庫區	[Symbol]
住宅區	[Symbol]
河川區	[Symbol]
保護區	[Symbol]
電線桿塔用地	[Symbol]
加油站用地	[Symbol]
綠地用地	[Symbol]
網球場	[Symbol]
道路用地(含溝、水溝、公路)	[Symbol]

變更圖例

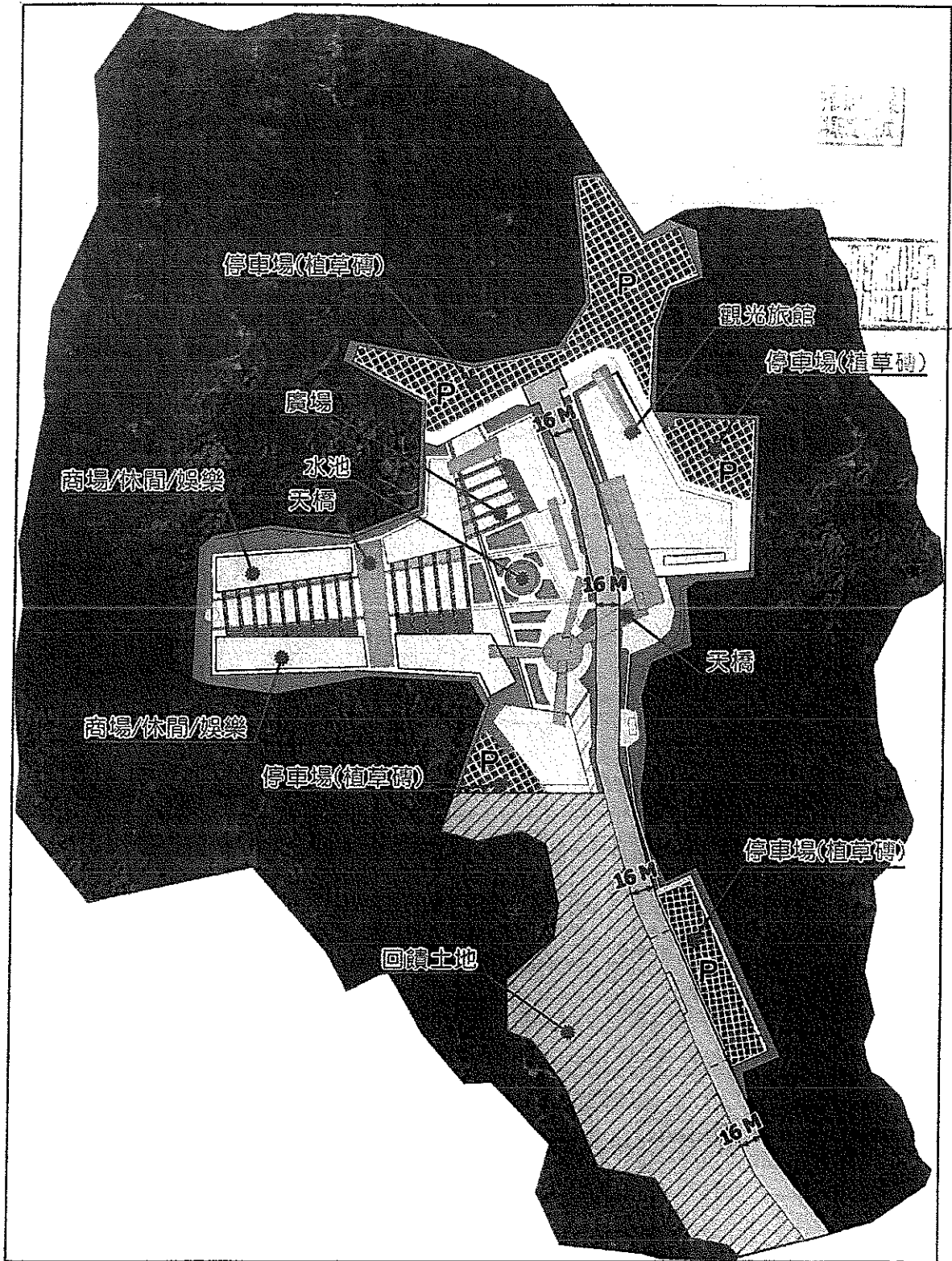
原區倉庫區為商業區	[Symbol]
原區住宅區為戶外	[Symbol]
原區活動區	[Symbol]
原區倉庫區為商業區	[Symbol]
原區住宅區為公園	[Symbol]
原區綠地	[Symbol]

附圖三、變更內容圖



附圖四、捐贈回饋範圍示意圖





附圖五 建築配置示意圖

附錄十-1 公司變更登記資料

經濟部 函

承辦單位：經濟部
機關地址：台北市福州街15號
聯絡電話：23212200 分機：321

臺北市內湖區行善路118號4樓

受文者：中華貿易開發股份有限公司代理人：張榕枝會計師

發文日期：中華民國102年07月15日

發文字號：經授商字第10201137830號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：貴公司申請改選董事、監察人變更登記乙案，准如所請，
請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司民國102年7月10日申請書辦理。
- 二、處分相對人名稱：中華貿易開發股份有限公司（代表人姓名：李瑞德、身分證照號碼：T10052***）、公司所在地：臺北市大安區住安里信義路4段96號6樓。
- 三、附公司變更登記表（統一編號03098301）1份。
- 四、附規費收據1紙。
- 五、對本處分如有不服，應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

正本：中華貿易開發股份有限公司代理人：張榕枝會計師

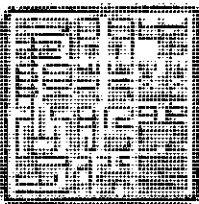

副本：中華貿易開發股份有限公司負責人：李瑞德

部長 張家祝



(公司印章)

(代表公司負責人印章)

變更 時間 打		變更 時間 打	
---------------	---	---------------	---

股份有限公司變更登記表

變更預查編號												
公司統一編號	0	3	0	9	8	3	0	1				
公司聯絡電話	(0	2)	2	7	0	5	9	0	8	9
僑外投資事業	<input type="checkbox"/>	是	<input checked="" type="checkbox"/>	否	公開發行	<input type="checkbox"/>	是	<input checked="" type="checkbox"/>	否			
陸資	<input type="checkbox"/>	是	<input checked="" type="checkbox"/>	否								
原名稱	中華貿易開發股份有限公司											

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

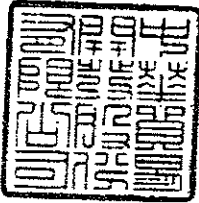


一、公司名稱(變更後)	中華貿易開發股份有限公司	
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區住安里信義路4段96號6樓	
√ 三、代表公司負責人	李瑞德	四、每股金額(阿拉伯數字) 10元
五、資本總額(阿拉伯數字)	1,800,000,000 元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	655,200,000 元	
七、股份總數	180,000,000 股	八、已發行股份總數 1. 普通股 65,520,000 股 2. 特別股 0 股
√ 九、董事人數任期	5人自 102年06月25日至 105年06月24日 (含獨立董事 0人)	
√ 十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	2人自 102年06月25日至 105年06月24日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	101年 6 月 19 日	

※變更登記日期文號

一〇二年七月十五日 經授商字第 10201137830

※檔號

公務記載蓋章欄

		
---	--	---

- (一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等, 申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記圖, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記圖, 監察人之人數任期免填。

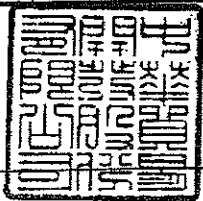
中華貿易開發

股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

變更 請打 十二、本次股本增加明細 (股本若為8、9、10、11之併購者,請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	元	
		2. 現金以外財產	元	
		3. 股份交換	元	
		4. 認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	5. 資本公積	元	
		6. 法定盈餘公積	元	
		7. 股息及紅利	元	
	併購	8. 合併	元	
		9. 分割受讓	元	
		10. 股份轉換	元	
		11. 收購	元	
	其他	12. 債權抵繳股款	元	
		13. 公司債轉換股份	元	
			元	
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	2. 退還股款	元
	3. 註銷庫藏股	元	4. 合併銷除股份	元
	5. 分割減資	元	6. 收回特別股	元
		元		元
		元		元
十四、被併購公司資料明細				
併購種類	併購基準日	被併購公司		
	年 月 日	統一編號	公司名稱	
	年 月 日			

所 營 事 業			
變更 請打	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	G 4 0 4 0 1 1	貨櫃集散站經營業
	2	G 8 0 1 0 1 0	倉儲業
	3	Z 2 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。



有續頁請打

無續頁請打

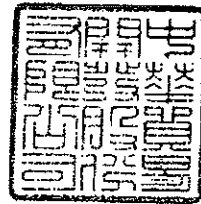


公務記載蓋章欄

中華貿易開發股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

董事、監察人或其他負責人名單				
類別 編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
√ 1	董事長	李 瑞 德	T 1 0 0 5 2 9 4 1 8	3,704,569
		(802) 高雄市三民區正興路13號9樓之2		
√ 2	董 事	張 志 毅	E 1 2 0 3 1 7 3 8 7	3,704,569
		(800) 高雄市新興區新田路97號5樓		
3	董 事	林 清 通	A 1 0 1 5 5 3 4 7 6	11,370
		(800) 高雄市新興區中正三路98號5樓之2		
4	董 事	許 嘉 麟	F 1 2 0 8 6 8 1 7 5	3,234,842
		(241) 新北市三重區文化南路65巷46弄7號2樓之1		
5	董 事	許 志 明	S 1 2 0 7 8 5 9 0 2	1,511,345
		(800) 高雄市新興區信守街110號2樓之2		
√ 6	監 察 人	李 穎 盛	T 1 2 0 7 2 5 7 9 2	8,323,206
		(900) 屏東縣屏東市歸仁路103號		
√ 7	監 察 人	郭 晉 豪	T 1 2 0 0 3 3 5 9 3	1,424,388
		(900) 屏東縣屏東市公勤二街109號		



有續頁請打√

無續頁請打√



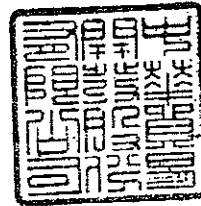
公務記載蓋章欄

中華貿易開發

股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

所 代 表 法 人			
變更 時間 打	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
編號	(郵遞區號)	法 人 所 在 地	
1	01、02	明基興業股份有限公司 (900)屏東縣屏東市信和巷2之25號	8 4 8 9 7 0 0 0
1	04	雅勝冷凍食品股份有限公司 (241)新北市三重區重新路2段21號11樓	3 5 9 6 9 4 8 2
1	06	高津食品股份有限公司 (912)屏東縣內埔鄉延平路131號	1 6 0 0 0 7 5 9
1	07	芳園投資興業股份有限公司 (104)台北市中山區民生東路2段151號4樓	8 9 4 6 4 6 7 9



有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

附件二

基隆市政府 103 年 6 月 23 日基府
都計壹字第 1030225077 號函

副本

檔 號：

保存年限：

基隆市政府 函

地址：202基隆市義一路1號
承辦人：陳素雲
電話：02-2424-5001
傳真：02-2429-5179
電子信箱：kl653@mail.klcg.gov.tw

受文者：都市發展處都市計畫科

發文日期：中華民國103年6月23日

發文字號：基府都計壹字第1030225077號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：為 貴公司個案辦理「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」暨「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」，業於103年3月19日及103年6月17日發布實施，請儘速依102年6月21日簽訂協議書內容於細部計畫案發布實施日起2年內完成捐贈（含認養）手續，請查照。

說明：

- 一、依據102年6月21日簽訂協議書第三條、二（三）辦理。
- 二、副本抄送各權責單位請依時程管控（協議書影本乙份）。

正本：中華貿易開發股份有限公司(不含附件)

副本：本府財政處（含附件）、地政處（含附件）、工務處公用事業科（含附件）、工務處土木科（含附件）、研考處（含附件）、行政處法制科（含附件）、都市發展處建築管理科（含附件）、都市發展處都市計畫科

市長張通榮

附件三

中華貿易開發股份有限公司 105 年
4 月 6 日 105 中華管字第 0029 號函

基隆市政府總收文

日期：105.4.6

中華貿易開發股份有限公司 函

地址：20641 基隆市七堵區八德路3之1號

電話：(02) 24551730

傳真號碼：(02) 24565496

電子信箱：ctdc.tpe@msa.hinet.net

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國105年4月6日

發文字號：105中華管字第0029號

附件：

主旨：本公司前申請「基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地」展延乙案，茲經審慎評估咸認不宜，敬請准予撤案為荷。

說明：

- 一、本公司105年3月18日105中華管字第0022號函，諒已收悉。
- 二、展延乙案，因考量近幾年國內市場景氣低迷，且近期景氣復甦亦未可期，以致未能覓得適宜之合作開發協力廠商得以繼續本案之開發，茲經綜合評估結果，咸認不宜，故本公司乃被迫放棄本案。敬請貴府依協議書第五條規定，以本公司預付之新台幣150萬元作業費辦理恢復原分區作業，請查照惠覆。

董事長 李 瑞 德



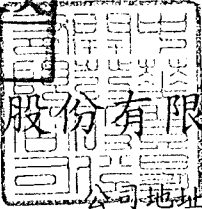
附件四

中華貿易開發股份有限公司 101 年
10 月 2 日中華管字第 0084 號函

基隆市政府總收文

101.10.15
都發處

日期 101.10.4-



中華貿易開發股份有限公司 函

公司地址：台北市信義路四段一八一號六樓
電話：(〇二) 二七〇五九〇八九

受文者：基隆市政府都市發展處

發文日期：中華民國 101 年 10 月 2 日
發文字號：101 中華管字第 0084 號
附件：如主旨

主旨：檢送「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、
戶外景觀區、保護區及公園用地)案協議書(草案)」乙份，敬請 查照惠
辦。

說明：復 貴處 101 年 8 月 22 日基府都計壹字第 1010172819 號函。

25/7/11

正本：基隆市政府都市發展處

副本：中泐工程顧問股份有限公司

董事長 張 志 毅



本案擬擇期已開協書研商會議。
文擬陳閱後存參。附件抽存續辦。
呈核

臨時人員 陳素雲

101.10.8

都市發展處 葉嘉明

都市發展處 王翔鐘

101.10.8
都市發展處 王翔鐘

如左



1010104291

變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫
（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀
區、保護區及公園用地）案
協 議 書(草案)

甲 方：基隆市政府

乙 方：中華貿易開發股份有限公司

中 華 民 國 101 年 10 月

變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案協議書

基隆市政府
立協議書人
中華貿易開發股份有限公司

甲
(以下簡稱 方),
乙

茲經雙方同意簽訂協議條款如下：

第一條：協議書簽訂之依據

依內政部都市計畫委員會第 782 次會議決議辦理。

第二條：變更位置及用途

乙方、台灣電力股份有限公司、財政部國有財產局及新實運輸股份有限公司座落於基隆市七堵區八堵段八堵北小段 36 筆部分土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段 2 筆部分土地。

其中屬中華貿易開發股份有限公司者有 30 筆，屬台灣電力股份有限公司者 4 筆，屬財政部國有財產局 3 筆，屬新實運輸股份有限公司 1 筆。由於台電土地現況係作為電路鐵塔使用，故於本計畫中將維持電路鐵塔用地以符實際。總計申請範圍面積共計 39.99 公頃（詳附圖一）。

申請範圍內 12.21 公頃變更案商務專用區、18.88 公頃變更為戶外景觀區、0.12 公頃變更為保護區、8.74 公頃變更為公園用地。（面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準）

第三條：乙方應辦理事項

一、開發使用及強度

開發項目內容與開發強度應依「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區及公園用地細部計畫書」規定辦理。

二、變更回饋

- (一)本計畫倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈 22.5%可建築用地予甲方 (122,146 m² * 22.5% = 27,482.85 m²)，回饋位置位於南側入口處西側，利於甲方開發利用，回饋位置範圍詳附圖二 (最後面積以實際測量結果為準)。
- (二)本計畫於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區及公園用地細部計畫」中劃設細部計畫道路 0.1 公頃；東側倉儲區 8.74 公頃變更為公園用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日後由乙方認養維護。故共計回饋予甲方之公共設施為 8.84 公頃 (最後面積以實際測量結果為準)。
- (三)本計畫之回饋時程應於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區及公園用地細部計畫」案發布實施日起二年內完成捐贈手續，捐贈手續完成後方可核發雜項執照。

三、實施進度

應於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區及公園用地細部計畫」案發布實施之日起 2 年內取得雜項執照，3 年內取得建造執照，6 年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度之限制。

第四條：甲方協助辦理事項

乙方因都市設計、申請執照、環境影響評估、水土保持計畫等審查耗時，應協助乙方得送請基隆市都市計畫委員會同意予以展延開發期限。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

乙方未能應依第三條規定回饋或依實施進度規定完成開發，違反本協議書第三條之規定者，乙方或其受讓人應提出說明呈報甲方，若無正當理由，經甲方查明，依法定程序恢復為倉儲區，其變更費用由乙方負擔，已完成所有權移轉登記之建築用地不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。

乙方應以履約保證金 (現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單) 方式於細部計畫發布實施前繳納恢復原使用分區之作業費新台幣 0000 元予甲方，甲方並於乙方取得全部使用執照後一個月內無息發還予乙方。乙方若有土地產權移轉之情事，該受讓人應繳納上開保證金新台幣 0

〇〇〇元予甲方，甲方於收受該保證金後一個月內無息發還新台幣〇〇〇〇元予乙方。

第六條 協議書之補充規定

乙方應先正式書面通知甲方，方可將土地或建築物所有權移轉，且該受讓人應概括承受本協議書內容並另與甲方簽訂協議書。

本協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式協商訂之。

第七條 土地信託之權利義務

當乙方土地如有信託關係建立時，相關權利義務行使依信託法、信託合約及相關法令辦理，乙方申請執照應先取得該土地所有權人之土地使用同意書。

第八條 爭議處理

- 一、乙方如因履行協議書條款而發生爭議者，應依法令及協議書所訂條款規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。
- 二、履行協議書條款爭議發生後，履行協議事項之處理原則如下：
 - (一)經依都市計畫法定程序審決之內容，應依變更都市計畫之法定程序辦理。
 - (二)與爭議無關或不受影響之部分應繼續履行；但經甲方同意者不在此限。
- 三、本協議書以中華民國法律為準據法，並以基隆地方法院為第一審管轄法院。

第九條 協議書份數

本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本〇份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本〇份。

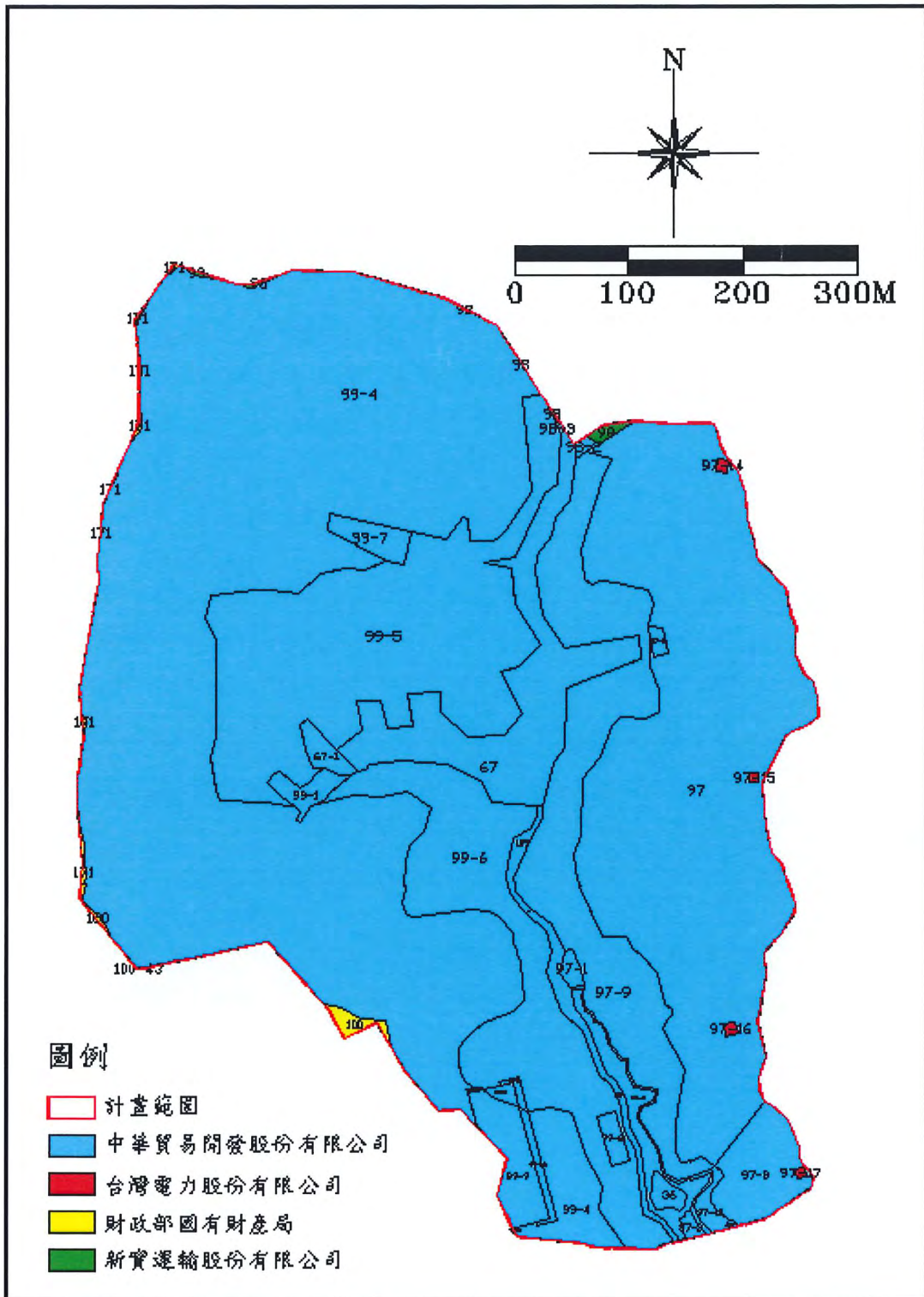
第十條 協議書附件

- 一、附圖一、土地權屬圖。
- 二、附圖二、捐贈回饋範圍示意圖。
- 三、附圖三、建築配置示意圖。

甲 方：基隆市政府
法定代理人：
地 址：基隆市義一路一號

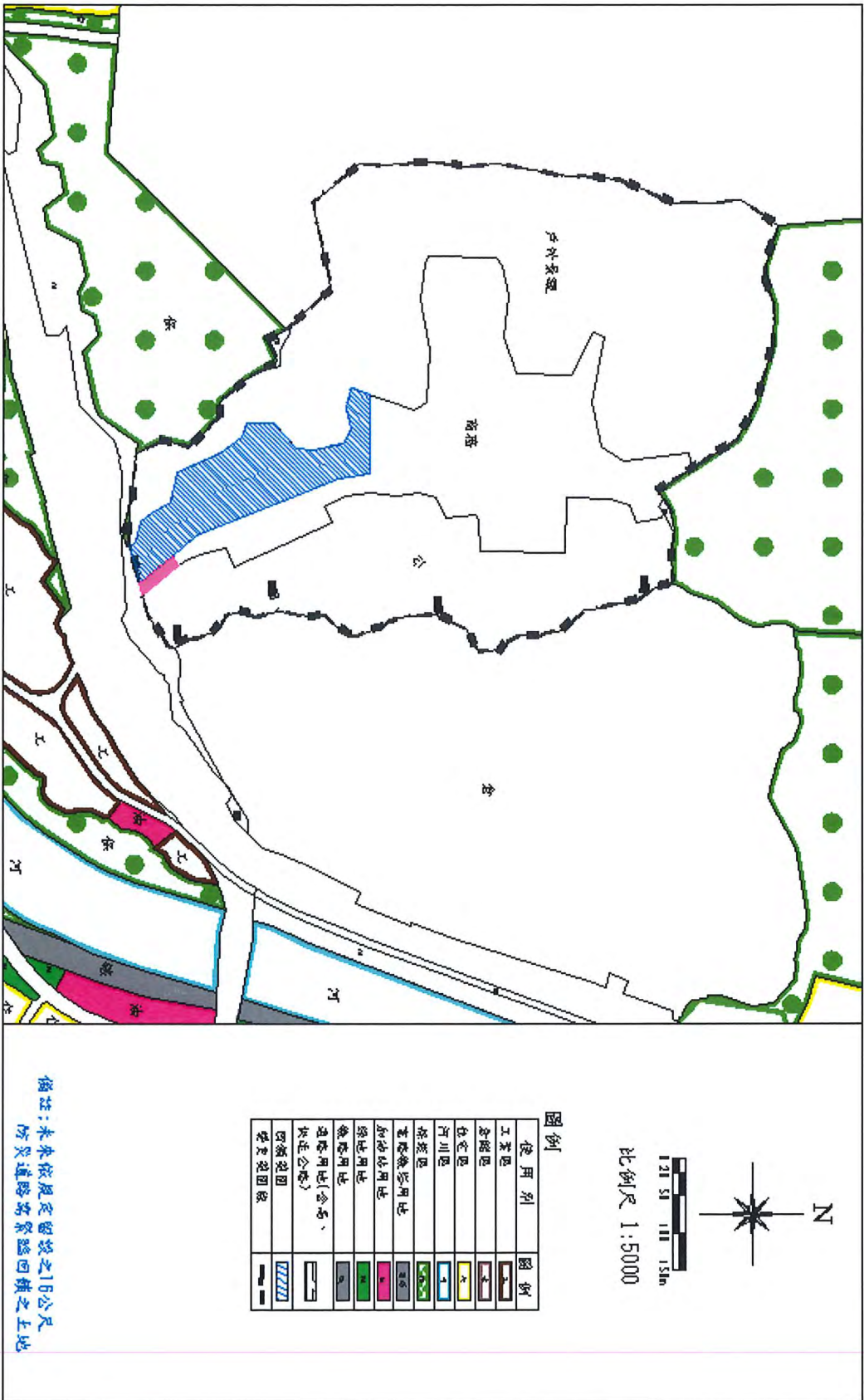
乙 方：中華貿易開發股份有限公司
法定代理人：張志毅
地 址：台北市信義路四段181號6樓

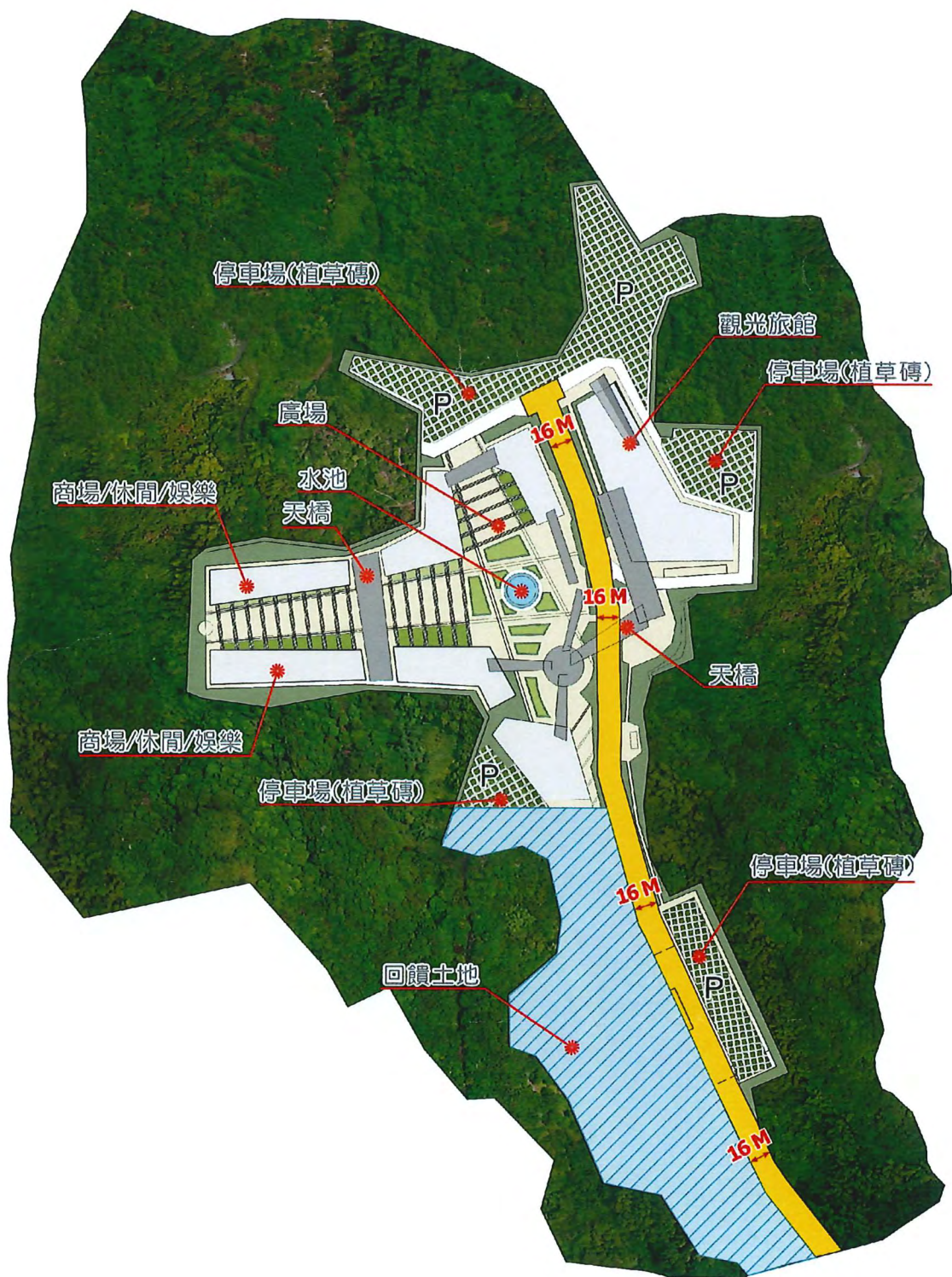
中 華 民 國 1 0 1 年 1 0 月



附圖一 土地權屬圖

附圖二 捐贈回饋範圍示意圖





附圖三 建築配置示意圖

附件五

基隆市政府 101 年 12 月 6 日基府
都計貳字第 1010188426 號函簽訂
協議書研商會議紀錄

檔 號：

保存年限：

基隆市政府 函

地址：202基隆市義一路1號

承辦人：陳素雲

電話：02-2424-5001

傳真：02-2429-5179

電子信箱：kl653@mail.klcg.gov.tw

受文者：本府都市發展處都市計畫科

發文日期：中華民國101年12月6日

發文字號：基府都計貳字第1010188426號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送『為中華貿易開發股份有限公司個案辦理「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」簽訂協議書內容研商會議』紀錄乙份，請查照。

說明：依據內政部都市計畫委員會第782次會議紀錄及本府101年11月15日基府都計貳字第1010181109號開會通知單辦理。

正本：中華貿易開發股份有限公司、中泐工程顧問股份有限公司、本府財政處、地政處、工務處、行政處法制科、都市發展處陳副處長振乾、都市發展處都市計畫科余科長憶雯、都市發展處都市計畫科高昭雄先生

副本：本府都市發展處都市計畫科（含附件）

市長 張通榮

榮 函 聚 身 市

為中華貿易開發股份有限公司個案辦理
「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」
簽訂協議書內容研商會議會議紀錄

一、時間：101年11月22日（星期四）上午10時整

二、地點：本府都市發展處五樓會議室

三、主持人：陳副處長振乾

紀錄：陳素雲

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、會議結論：

（一）本案協議書經與會各單位逐條詳細討論完畢，詳后

附協議書修正內容。

（二）請申請單位於101年12月31日前（協議書簽訂到

期日為102年1月10日）檢送修正後協議書7份

並用印完妥後過府，據以辦理後續報請內政部核定

事宜。

六、散會：上午12：00

變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）
案協議書修正內容

原條文	修正後條文	修正理由
<p>第一條：協議書簽訂之依據</p> <p>依內政部都市計畫委員會第782次會議決議辦理。</p>	<p>第一條：協議書簽訂之依據</p> <p>依內政部101年6月19日都市計畫委員會第782次會議決議辦理（詳附件一內政部都委會第782次會議紀錄）。</p>	<p>增加條文內容。</p>
<p>第二條：變更位置及用途</p> <p>乙方、台灣電力股份有限公司、財政部國有財產局及新實運輸股份有限公司座落於基隆市七堵區八堵段八堵北小段36筆部分土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段2筆部分土地。</p> <p>其中屬中華貿易開發股份有限公司者有30筆，屬台灣電力股份有限公司者4筆，屬財政部國有財產局3筆，屬新實運輸股份有限公司1筆。由於台電土地現況係作為電路鐵塔使用，故於本計畫中將維持電路鐵塔用地以符實際。總計申請範圍面積共計39.99公頃（詳附圖一）。</p> <p>申請範圍內12.21公頃變更案商務專用區、18.88公頃變更為戶外景觀區、0.12公頃變更為保護區、8.74公頃變更為公園用地。（面積應依據核定計畫</p>	<p>第二條：變更位置及用途</p> <p>乙方、台灣電力股份有限公司、財政部國有財產局及新實運輸股份有限公司座落於基隆市七堵區八堵段八堵北小段36筆部分土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段2筆部分土地。</p> <p>其中屬中華貿易開發股份有限公司者有30筆，屬台灣電力股份有限公司者4筆，屬財政部國有財產局3筆，屬新實運輸股份有限公司1筆。由於台電土地現況係作為電路鐵塔使用，故於本計畫中將維持電路鐵塔用地以符實際。總計申請範圍面積共計39.99公頃（詳附件二土地清冊、附圖一土地權屬圖）。</p> <p>申請範圍內12.21公頃變更為商務專用區、18.88公頃變更為戶外景觀區、0.12公頃變更為保護區、</p>	<p>增加條文內容。</p>

原條文	修正後條文	修正理由
<p>實地分割測量面積為準)</p> <p>第三條：乙方應辦理事項</p> <p>一、開發使用及強度</p> <p>開發項目內容與開發強度應依「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區及公園用地細部計畫書」規定辦理。</p> <p>二、變更回饋</p> <p>(一)本計畫倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈22.5%可建築用地予甲方(122,146 m² * 22.5% = 27,482.85 m²)，回饋位置位於南側入口處。</p> <p>(二)本計畫於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區及公園用地細部計畫」中劃設細部計畫道</p>	<p>8.74公頃變更為公園用地及鐵路鐵塔用地0.04公頃。(面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準)(詳附圖二計畫範圍圍圖、附圖三變更內容圖)</p> <p>第三條：乙方應辦理事項</p> <p>一、開發使用及強度</p> <p>開發項目內容與開發強度應依「擬定基隆市七堵區八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」規定辦理。</p> <p>商務專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%；戶外景觀區以保持原地形地貌為原則，全區採總量管控，總樓地板面積不得超過3,000平方公尺。</p> <p>二、變更回饋</p> <p>(一)本計畫倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈22.5%可建築用地予甲方(122,146 m² * 22.5% = 27,482.85 m²)，回饋位置位於南側入口處西側(八堵段八堵北小段</p>	<p>修正文字並增加土地使用管制內容及回饋範圍內地號。</p>

原條文	修正後條文	修正理由
<p>路0.1公頃；東側倉儲區8.74公頃變更為公園用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日後由乙方認養維護。故共計回饋予甲方之公共設施為8.84公頃（最後面積以實際測量結果為準）。</p> <p>(三)本計畫之回饋時程應於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商專區、戶外景觀區及公園用地細部計畫」案發布實施日起二年內完成捐贈手續，捐贈手續完成後方可核發雜項執照。</p> <p>三、實施進度</p> <p>應於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商專區、戶外景觀區及公園用地細部計畫」案發布實施之日起2年內取得雜項執照，3年內取得建造執照，6年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度之限制。</p>	<p>99-8、99-14地號；36、36-2、36-3、37-3、97-1、97-9、97-10、99-4、99-6、99-9、99-10、99-13、99-16、99-17、109、110、110-1、110-6部分地號），以利於甲方開發利用，回饋位置範圍詳附圖二四（最後面積以實際測量結果為準）。</p> <p>(二)本計畫於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商專區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」中劃設細部計畫道路0.1公頃；東側倉儲區8.74公頃變更為公園用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日後由乙方認養維護。故共計回饋予甲方之公共設施用地為8.84公頃（最後面積以實際測量結果為準）。</p> <p>(三)本計畫之回饋時程應於「擬定基隆市七堵區八堵北小段商專區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施日起二年內完成捐贈(含認養)手續，手續</p>	

原條文	修正後條文	修正理由
<p>原條文</p>	<p>完成後方可核發乙方土地之雜項執照(含建造執照)。</p> <p>三、實施進度</p> <p>應於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施之日起2年內取得雜項執照，3年內取得建造執照，6年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將回饋予甲方之土地，復為原分區。惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原分區之限制。</p>	
<p>第四條：甲方協助辦理事項</p> <p>乙方因都市設計、申請執照、環境影響評估、水土保持計畫等審查耗時，應協助乙方得送請基隆市都市計畫委員會同意予以展延開發期限。</p>	<p>第四條：甲方協助辦理事項</p> <p>乙方因都市設計、申請執照、環境影響評估、水土保持計畫等審查耗時，應協助乙方得送請基隆市都市計畫委員會同意予以展延開發期限。</p> <p>第四條：土地移轉限制</p>	<p>原條文刪除，依實際需求增列<u>土地移轉限制</u>乙條。</p>

原條文	修正後條文	修正理由
<p>第五條：違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>乙方未能應依第三條規定回饋或依實施進度規定完成開發，違反本協議書第三條之規定者，乙方或其受讓人應提出說明呈報甲方，若無正當理由，經甲方查明，依法定程序恢復為倉儲區，其變更費用由乙方負擔，已完成所有權移轉登記之建築用地不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>乙方應以履約保證金（現金、金融機構發之本票或支票、郵政匯票、設定質權之定期存款單）方式於細部計畫發布實施前繳納恢復原使用分區之作業費新台幣〇〇〇〇元，甲方取得全部使用執照後一</p>	<p>於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施日起五年內土地所有權不得移轉、信託讓與。如有違反，甲方將依都市計畫程序恢復為原分區。但提前取得使用執照者，解除移轉限制；延後取得使用執照者，依取得使用執照時間延長限制移轉之期限。</p> <p>第五條：違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>乙方未能應依第三條規定回饋或依實施進度規定完成開發，違反本協議書第三條之規定者，乙方或其受讓人應提出說明呈報甲方，若無正當理由，經甲方查明，依法定程序恢復為倉儲區，其變更費用由乙方負擔，已完成所有權移轉登記之建築用地不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>乙方應以履約保證金（現金、金融機構發之本票或支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單）方式於細部計畫發布實施前繳納恢復原使用分區之作業費新台幣〇〇〇〇元予甲方，甲方並於乙方</p>	<p>修正理由</p>
<p>第五條：違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>乙方未能應依第三條規定回饋或依實施進度規定完成開發，違反本協議書第三條之規定者，乙方或其受讓人應提出說明呈報甲方，若無正當理由，經甲方查明，依法定程序恢復為倉儲區，其變更費用由乙方負擔，已完成所有權移轉登記之建築用地不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>乙方應以履約保證金（現金、金融機構發之本票或支票、郵政匯票、設定質權之定期存款單）方式於細部計畫發布實施前繳納恢復原使用分區之作業費新台幣〇〇〇〇元予甲方，甲方並於乙方</p>	<p>於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」發布實施日起五年內土地所有權不得移轉、信託讓與。如有違反，甲方將依都市計畫程序恢復為原分區。但提前取得使用執照者，解除移轉限制；延後取得使用執照者，依取得使用執照時間延長限制移轉之期限。</p> <p>第五條：違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>乙方未能應依第三條規定回饋或依實施進度規定完成開發，違反本協議書第三條之規定者，乙方或其受讓人應提出說明呈報甲方，若無正當理由，經甲方查明，依法定程序恢復為倉儲區，其變更費用由乙方負擔，已完成所有權移轉登記之建築用地不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>乙方應以履約保證金（現金、金融機構發之本票或支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單）方式於細部計畫發布實施前繳納恢復原使用分區之作業費新台幣〇〇〇〇元予甲方，甲方並於乙方</p>	<p>原條文刪除，依實際需求增列恢復原分區作業費乙條。</p>

原條文	修正後條文	修正理由
<p>個月內無息發還予乙方。乙方若有土地產權移轉之事，該受讓人應繳納上開保證金新台幣〇〇〇〇元予甲方，甲方於收受該保證金後一個月內無息發還新台幣〇〇〇〇元予乙方。</p>	<p>取得全部使用執照後一個月內無息發還予乙方。乙方若有土地產權移轉之事，該受讓人應繳納上開保證金新台幣〇〇〇元予甲方，甲方於收受該保證金後一個月內無息發還新台幣〇〇〇〇元予乙方。</p> <p>第五條 <u>恢復原分區作業費</u></p> <p>乙方應於細部計畫發布實施前繳納新台幣壹佰伍拾萬元存入甲方指定帳戶，以預付恢復原分區作業費。</p> <p>甲方應於乙方取得全部使用執照後一個月內無息發還乙方。</p> <p>乙方違反第三條及第四條規定時，恢復原分區作業費全數沒入。</p>	
<p>第六條 協議書之補充規定</p> <p>乙方應先正式書面通知甲方，方可將土地或建築物所有權移轉，且該受讓人應概括承受本協議書內容並另與甲方簽訂協議</p>	<p>第六條 協議書之補充規定</p> <p>乙方應先正式書面通知甲方，方可將土地或建築物所有權移轉，且該受讓人應概括承受本協議書內容並另與甲方簽訂協議</p>	<p>--</p>

原條文	修正後條文	修正理由
<p>書。</p> <p>本協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式協商訂之。</p>	<p>書。</p> <p>本協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式協商訂之。</p>	
<p>第七條 土地信託之權利義務</p> <p>當乙方土地如有信託關係建立時，相關權利義務行使依信託法、信託合約及相關法令辦理，乙方申請執照應先取得該土地所有權人之地使用同意書。</p>	<p>第七條 土地信託之權利義務</p> <p>當乙方土地如有信託關係建立時，相關權利義務行使依信託法、信託合約及相關法令辦理，乙方申請執照應先取得該土地所有權人之地使用同意書。</p>	<p>刪除。</p>
<p>第八條 爭議處理</p> <p>一、乙方如因履行協議書條款而發生爭議者，應依法令及協議書所訂條款規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。</p> <p>二、履行協議書條款爭議發生後，履行協議事項之處理原則如下：</p> <p>(一)經依都市計畫法定程序審決之內容，應依變更都市計畫之法定程序辦理。</p> <p>(二)與爭議無關或不受影響之部分應</p>	<p>第八條 爭議處理</p> <p>一、乙方如因履行協議書條款而發生爭議者，應依法令及協議書所訂條款規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。</p> <p>二、履行協議書條款爭議發生後，履行協議事項之處理原則如下：</p> <p>(一)經依都市計畫法定程序審決之內容，應依變更都市計畫之法定程序辦理。</p> <p>(二)與爭議無關或不受影響之部分應</p>	<p>調整條文順序及文字修正。</p>


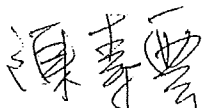
原條文	修正後條文	修正理由
<p>繼續履行；但經甲方同意者不在此限。</p> <p>三、本協議書以中華民國法律為準據法，並以基隆地方法院為第一審管轄法院。</p>	<p>繼續履行；但經甲方同意者不在此限。</p> <p>一、<u>甲乙雙方因履行本協議書而發生爭議，應依法令及協議書規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。</u></p> <p>二、<u>履約爭議發生後，經依都市計畫法定程序審決之內容，應依變更都市計畫之法定程序辦理。</u></p> <p>三、本協議書以中華民國法律為準據法，並以基隆地方法院為第一審管轄法院。</p>	
<p>第九條 協議書份數</p> <p>本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本〇份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本〇份。</p>	<p>第九八條 協議書份數</p> <p>本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本伍份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本〇份、甲方副本伍份、乙方副本〇份。</p>	<p>調整條文順序及文字修正。</p>
<p>第十條 協議書附件</p> <p>一、附圖一、土地權屬圖。</p> <p>二、附圖二、捐贈回饋範圍示意圖。</p> <p>三、附圖三、建築配置示意圖。</p>	<p>第十九條 協議書附件</p> <p>一、<u>附件一、內政部都委會第782次會議紀錄</u></p> <p>二、<u>附件二、土地清冊</u></p>	<p>調整條文順序及補充相關附件以資完備。</p>

原條文	修正後條文	修正理由
	<p>三、<u>附件三、土地使用分區證明書</u> 四、<u>附件四、公司登記證</u> 五、<u>附件五、負責人身份證明</u> 六、<u>附圖一、土地權屬圖。</u> 七、<u>附圖二、計畫範圍圖、</u> 八、<u>附圖三、變更內容圖</u> 九、<u>附圖二四、捐贈回饋範圍示意圖。</u> 十、<u>附圖三五、建築配置示意圖。</u></p>	

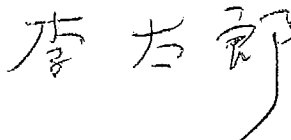
為中華貿易開發股份有限公司個案辦理
「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務
專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案」
簽訂協議書內容研商會議簽到單

一、開會時間：101年11月22日(星期四)上午10時整

二、開會地點：本府都市發展處五樓會議室


三、主持人： 記錄：

四、出席單位及人員：

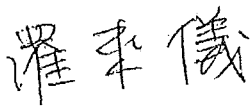
中華貿易開發股份有限公司：

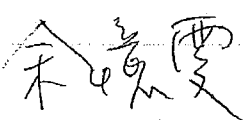
中泱工程顧問有限公司： 

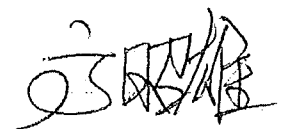
本府財政處：

地政處：

工務處：請假

行政處法治科：
刑

都市發展處都市計畫科：



附件六

108年7月25日台北高等行政法院

判決書

郵信
戳封
完附
整附

基隆市政府總收文
日期 108. 8. 8-

臺北高等行政法院判決

106年度訴字第1207號

108年7月11日辯論終結

03
04 原 告 基隆市政府 設基隆市中正區義一路1號
05 代 表 人 林右昌 (市長) 住同上
06 送達代收人 徐敏珊
07 住基隆市信義區東信路107號2樓

08 訴訟代理人 廖學興 律師
09 複代理人 劉致顯 律師
10 訴訟代理人 鄭文婷 律師
11 複代理人 徐佩琪 律師
12 訴訟代理人 凌家斌 住基隆市中正區義一路1號
13 複代理人 陳素雲 住同上

14 被 告 中華貿易開發股份有限公司
15 設基隆市七堵區八德里八德路3之1
16 號

17 代 表 人 李瑞德 (董事長)
18 住同上
19 訴訟代理人 駱忠誠 律師
20 陳意青 律師

21 上列當事人間行政契約事件，原告提起行政訴訟，本院判決如下
22 ：

主 文

24 被告應依附表一所示都市計畫使用分區「商務專用區」面積貳萬
25 柒仟肆佰肆拾貳點壹陸平方公尺之土地移轉登記所有權予原告
26 原告其餘之訴駁回
27 訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔

書記官
林俞文

書記官
林俞文

書記官
林俞文

基隆市政府
1080061037

01 事實及理由

02 一、程序事項：

03 按「(第1項)訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
04 訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。(第
05 2項)被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論
06 者，視為同意變更或追加。」行政訴訟法第111條第1項、第
07 2項有明文規定。本件原告起訴時原聲明為：①「被告應將
08 (起訴狀)附表一所示土地中都市計畫使用分區「商務專用
09 區」面積28,026.34平方公尺、「公園用地」面積86,687平
10 方公尺及「道路用地」面積944平方公尺之土地移轉登記予
11 原告。」、②「訴訟費用由被告負擔。」嗣經本院會同兩造
12 履勘現場，並請地政人員進行測量後，原告於言詞辯論時將
13 聲明依據測量結果變更為：①「被告應依本件卷附附表一所
14 示都市計畫使用分區「商務專用區」面積27,442.16平方公
15 尺(範圍如本院卷所附基隆市安樂地政事務所107年3月23日
16 基安地所二字第1070002441號函附假分割圖所示)及附表二
17 所示「公園用地」面積86,687平方公尺、「道路用地」面積
18 944平方公尺之土地移轉登記所有權予原告。②「訴訟費用
19 由被告負擔。」(本院卷二，第94頁)，核屬減縮訴之聲明
20 ，本院認屬適當，被告且無異議而為本案之言詞辯論，應予
21 准許。

22 二、事實概要：

23 緣被告在基隆市七堵區八堵段八堵北小段土地經營貨櫃集散
24 暨貿易業務。民國97年間，被告向原告申請將前開土地使用
25 分區由倉儲區變更為商務專區，原告認有都市計畫法第27條
26 第1項第4款規定之情形，將基隆市七堵區八堵段八堵北小段
27 36筆土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段2筆土地等共38筆土

01 地，列入「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉
02 儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案（
03 以下稱為主要計畫）」，及「擬定基隆市七堵區八堵八堵北
04 小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫
05 案（以下稱為細部計畫，並與前開主要計畫併稱為系爭計畫
06 ）」。於上開計畫案審議期間，原告與被告於102年6月21日
07 簽訂「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區
08 為商務專區、戶外）景觀區、保護區及公園用地）案協議書
09 （以下稱為系爭協議書）」，約定原告將如附圖所示基隆市
10 八堵區八堵段八堵北小段共36筆土地及七堵區鶯歌石段石厝
11 坑小段2筆部分土地變更使用分區，被告則得依細部計畫規
12 定辦理前開土地之開發，並應於該細部計畫變更為商業專用
13 區、公園用地、計畫道路之土地中，捐贈回饋土地（以下稱
14 為系爭土地）予原告。103年間主要計畫及細部計畫分別發
15 布實施，嗣被告認有無法完成開發之情形，於105年4月6日
16 發函通知原告請准予撤案，原告遂以被告未履行系爭協議書
17 約定，提起本件行政訴訟請求被告履行回饋土地義務。

18 三、本件原告主張：

19 (一)系爭協議書係行政契約，屬公法上爭議，審判權應歸行政法
20 院：

21 1.按司法院大法官會議解釋釋字第533號解釋，就契約係屬
22 私法契約或行政契約，應以契約主體之一是否為行政機關
23 、契約標的是否為行政機關之法定職權，及契約目的是否
24 為增進公益之行政目的為綜合判斷。查本件兩造簽訂系爭
25 協議書，其中一方為基隆市政府，協議書主要內容約定兩
26 造應合力為促進基隆市之開發，是其目的當屬增進公共利
27 益，且協議書之內容復屬基隆市政府法定職權範圍之內，

01 故系爭協議書當屬行政契約無誤。

02 2.次按行政訴訟法第8條、第13條第2項及第104條之1，查本
03 件原告係依系爭協議書請求被告依約履行移轉約定回饋土
04 地所有權予原告，乃屬一般給付之訴；再者，本件被告設
05 址於基隆市七堵區八德里八德路3之1號，且非行政訴訟法
06 第229條以下簡易程序之範圍，而應適用一般通常程序。
07 另本件系爭協議書之履約爭議乃肇因於公法上契約發生之
08 給付義務，故審判權屬行政法院，自應以高等行政法院為
09 第一審管轄法院。雖系爭協議書第7條第3款約定以基隆地
10 方法院為第一審管轄法院，然此乃兩造合意約定管轄權之
11 條款，尚非兩造合意約定審判權之歸屬。

12 (二)原告依約請求被告辦理移轉土地所有權登記，係屬有理：

13 1.按系爭協議書第3條第2款約定變更回饋部分，同條第3款
14 約定實施進度部分。查原告於103年3月19日及同年6月17
15 日已分別通過主要計畫案及細部計畫案，並於103年6月23
16 日函知被告，顯見原告已依約通過計畫案並將倉儲區變更
17 為商務專用區，則被告應立即將位於南側入口處西側部分
18 土地捐贈其中22.5%可建築用地及細部計畫案中所劃設細
19 部計畫道路0.1公頃及東側倉儲區8.74公頃變更為公園用
20 地部份移轉予原告，以便履行被告之回饋義務。惟被告卻
21 於105年4月6日以景氣低迷為由函知原告，拒絕繼續履行
22 系爭協議書，但依系爭協議書第3條第3款實施進度部分之
23 約定可知，回饋予原告之土地不受實施進度及恢復原分區
24 之限制，亦即縱使被告未能完成本開發案，原告依約仍得
25 請求被告履行回饋義務。

26 2.次查被告雖曾預付恢復原分區作業費新臺幣（下同）150
27 萬元予原告，惟查系爭協議書第5條第3項有被告違反第3

01 條及第4條規定時，恢復原分區作業費全數沒入之約定，
02 經查被告違反系爭協議書第3條規定，是依前揭系爭協議
03 書第5條第3項，原告自得依法沒入被告預付之恢復原分區
04 作業費150萬元。

05 (三)系爭協議書不構成行政程序法第137條第1項第3款、第140條
06 及第142條所稱無效事由：

07 1.按行政程序法第137條規定，行政機關與人民締結行政契
08 約，互負給付義務者，契約應載明人民給付之特定用途及
09 僅供該特定用途使用之意旨。經查系爭協議書第3條第2款
10 (一)約定，被告應捐贈22.5%可建築用地予原告，以利原告
11 開發利用，以及同條款(二)約定，被告負責開發公園用地後
12 ，捐贈予原告。足見系爭協議書已載明被告回饋土地之特
13 定用途（建築用及公園用）及僅供該特定用途使用之意旨
14 。

15 2.次觀諸系爭協議書第2條第2項，可見兩造簽訂系爭協議書
16 伊始，被告便已清楚知悉開發範圍內之土地，除被告自有
17 土地外，尚包含其他第三人所有之土地。是被告本應盡最
18 大誠信與努力，與第三人交涉取得土地。被告辯稱系爭協
19 議書第3條第2款(二)所載回饋土地部分非屬被告所有土地，
20 故應經所有管理機關交通部公路總局書面之同意，始生效
21 力云云，顯係為被告惡意不履行契約所為卸責之詞。

22 (四)本件細部計畫並無環境影響評估法第14條第1項所稱無效之
23 情形：

24 1.按環境影響評估法第14條第1項，開發行為之許可應經環
25 境影響評估，而未經環境影響評估者，不得為開發行為之
26 許可，倘為之者無效。查基隆市環境保護局基環管壹字第
27 1010010904號函說明二：「本（主要計畫）案目前係屬變

01 更階段尚未有實質開發行為，後續於計畫區內之各項開發
02 行為，若符合前揭規定所規範應實施環境影響評估之開發
03 行為，仍需依規定辦環境影響評估。」可見本件系爭協議
04 書乃針對主要計畫案所為之協議，尚未涉及開發行為。至
05 於開發範圍內將為如何之開發行為則有待被告日後擬妥主
06 要計畫後再提出申請，屆時始需適用環境影響評估法規定
07 進行環境影響評估，是被告辯稱本件應適用環境影響評估
08 法規定辦理環境影響評估云云，顯然誤會。

09 2.次查本件主要計畫及細部計畫發布實施後，迄今被告始終
10 未提出任何開發申請，亦未依約申請任何建築執照或雜項
11 執照，主要計畫之擬定因尚無實質開發行為已被認定毋庸
12 實施環境影響評估，至於細部計畫部分，依前揭環境影響
13 評估法第14條第1項規定主要係在規範主要計畫之開發行
14 為應辦理環境影響評估，是細部計畫部分自是毋庸辦理環
15 境影響評估，故本件主要計畫之開發許可始終不存在，自
16 無適用環境影響評估法之餘地。

17 (五)本件細部計畫不生違反都市計畫法第27條第1項第4款之規定
18 ，亦無行政程序法第147條第1項規定無效之問題：

19 1.查系爭協議書依都市計畫法第27條第1項第4款所稱興建重
20 大之設施者應就基隆市整體規劃綜合判斷為妥，是原告本
21 期望透過系爭協議書之簽訂，結合民間力量更有效率地開
22 發七堵暖暖地區，但查本件被告始終未依約申請執照、擬
23 具開發計畫書（含申請環評）及實施任何開發行為，被告
24 既未履行契約義務，系爭土地上自是因可歸責於被告之事
25 由而無任何重大建設。

26 2.次查兩造簽訂系爭協議書時，被告已充分評估過開發利益
27 及所涉風險（含環評風險），既知系爭土地之開發大部分

01 位於山坡地且鄰近區有北台科技園區開發計畫案可參考，
02 則履約時自應充分考量環境影響因素後提出符合環境影響
03 評估之開發計畫，方屬正鵠。退一步言，本件土地大部分
04 位於山坡地，且鄰近區有北台科技園區開發計畫案，乃締
05 約時兩造所知且已存在之狀態，是自始不生情事重大變更
06 之問題，更無行政程序法第147條第1項所稱終止契約事由
07 之適用。

08 (六)本件原告依系爭協議書本得請求被告移轉約定回饋土地予原
09 告：

10 1.就系爭協議書第3條第2款變更回饋之約定觀之，可見該等
11 規定係兩造就贈與之標的及範圍所為之意思表示合致，同
12 條款(三)復約定辦理土地移轉登記之期限，是被告之捐贈回
13 饋(含認養)義務早已存在，兩造復未就贈與應另行簽定
14 捐贈契約部分而為約定，且有同條款(三)關於辦理物權變動
15 亦有期限約定，可見兩造確未有約定應另行簽定捐贈契約
16 之意思。

17 2.次按行政程序法第149條、民法第98條，及參照最高法院
18 106年度台上字第254號判決，解釋契約應探求當事人之真
19 意，不能徒拘泥字面。經查係爭協議書第3條第3款實施進
20 度末段，所謂回饋予原告之土地，係指倘若雜項執照在發
21 布實施日起2年內未能取得者，依據系爭協議書第3條第2
22 款(三)變更回饋之約定，原告本得取得捐贈之土地，尚不因
23 被告未能在期限內取得各項執照而受影響，亦即系爭協議
24 書第3條第3款實施進度末段，乃在於限縮回饋予原告之土
25 地應盡速在發布實施之日起2年內完成土地移轉登記之手
26 續，毋庸受被告取得各項執照之影響。

27 3.再按行政程序法第149條規定準用民法第101條第1項之規

01 定，並按最高法院106年度台上字第113號判決略以：「因
02 條件成就而受不利益之當事人，如以消極行為阻其條件之
03 成就，…依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就。
04 」經查係爭協議書第3條第2款(二)變更回饋之約定已載明，
05 系爭回饋贈與義務之發生以被告負責開發行為為條件，惟被
06 告自締約以來始終未申請任何執照，未提出任何開發計畫
07 ，導致其捐贈回饋義務之條件無法成就，自屬以消極行為
08 阻其條件之成就，而此消極不作為，依社會通念及履約之
09 最大誠信原則，與不正當行為相當，依民法第101條第1項
10 規定，自應視為條件已成就，可見被告就系爭土地確實負
11 有捐贈回饋義務，且不因原告依約恢復為倉儲區而得免除
12 。

13 4.末查本件被告回饋土地予原告之義務，並不受實施進度及
14 恢復原分區之限制，亦即縱使原告辦理恢復原分區者，亦
15 不影響被告應回饋之土地辦理移轉登記予原告之義務。是
16 本件被告所有之土地原屬倉儲區，因103年6月17日細部計
17 畫之發布實施，與後續原告基隆市政府將倉儲區轉為商務
18 專用區後，不可避免地使土地價值上升，而被告因始終未
19 申請建造執照等，是至今仍為土地所有權人，待被告於10
20 5年4月6日函知原告拒絕履行契約後，原告依約於106年2
21 月2日起辦理恢復原分區作業，是依兩造簽訂之系爭契約
22 第3條第3款實施進度之約定，自不影響原告依約得請求被
23 告將回饋之土地辦理移轉登記之請求權。

24 (七)被告其他辯解並不可採：

25 1.查八堵段八堵北小段97-49地號係分割自原97-10地號，而
26 99-39及99-41地號則係分割自原99-4地號，蓋兩造簽訂系
27 爭協議書時，土地分區尚未變更，俟細部計畫發布實施後

01 土地分區始變更，地號遂因而變動，故被告稱八堵段八堵
02 北小段97-49、99-39、99-41等地號，非屬系爭協議書第3
03 條第2款(一)所載內容云云，應是被告不知原土地地號因原
04 告依約辦理變更土地分區而有變更。

05 2.按民法第819條第1項、第824條第1項及第2項，被告與他
06 人共有之土地，若未經分割，被告仍得移轉被告之應有部
07 分與原告；再者，若被告欲分割與他人共有之土地，應自
08 行與他共有人協議分割或請求裁判分割共有土地後，再將
09 被告因分割而取得之土地所有權捐贈回饋予原告，以盡最
10 大誠信原則完成履約義務。是被告主張，因分割土地為形
11 成之訴，而非給付之訴，自非屬鈞院審理權限云云，顯係
12 被告錯將被告應依系爭契約履約之義務，誤認為涉及管轄
13 權之問題。

14 3.被告雖曾於105年6月14日向原告申請暫緩回饋土地之程序
15 及請求減免土地之範圍，惟此等行為尚不影響被告於締結
16 系爭協議書時便已清楚知悉被告有捐贈回饋之義務等情。
17 並聲明求為判決：①被告應依本件卷附附表一所示都市計
18 畫使用分區「商務專用區」面積27,442.16平方公尺（範
19 圍如本院卷所附基隆市安樂地政事務所107年3月23日基安
20 地所二字第1070002441號函附假分割圖所示）及附表二所
21 示「公園用地」面積86,687平方公尺、「道路用地」面積
22 944平方公尺之土地移轉登記所有權予原告。②訴訟費用
23 由被告負擔。

24 四、被告則以：

25 (一)就原告請求被告給付土地，鈞院應無審理權限：

26 1.本件原告據以請求之依據為系爭協議書，按協議書之性質
27 ，固為行政契約，然從原告據以請求之依據，即協議書第

01 3條第2款僅約定「(一)…應捐贈22.5%可建築用地…。(三)…
02 發布實施日起二年內完成捐贈（含認養）手續，手續完成
03 後方可核發乙方土地之雜項執照（含建築執照）」及第3
04 款「…惟回饋土甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原
05 分區之限制」等以觀，必須於協議書外，另行簽訂捐贈契
06 約，被告始有給付義務，而捐贈契約應屬民事契約，且依
07 協議書第7條第3款「本協議書以中華民國法律為準據法，
08 並以基隆市地方法院為第一審管轄法院」，故本件對於依
09 協議書外之捐贈契約，請求被告給付系爭土地之管轄法院
10 ，應為基隆地方法院。

11 2.另按行政訴訟法第307條之1雖訂有行政訴訟準用民事訴訟
12 法之規定，然查此係規定於行政訴訟法第八編之強制執行
13 ，故於解釋上開規定，自係指行政訴訟法第307條所定之
14 債務人異議之訴由行政法院審理時，始有準用之可能。另
15 依行政訴訟法第二編第一審程序第115條、第131條、第17
16 6條、第186條、第218條、第228條等，已明定準用民事訴
17 訟法規定，故本件鈞院審理時，自僅依上開行政訴訟法規
18 定，所明定準用民事訴訟法之範圍，自不及於行政訴訟法
19 第二編第一審程序所未明定之準用之民事訴訟法第254條
20 規定。

21 (二)係爭協議書應屬無效或不生效力：

22 1.依原告97年5月19日基府都計貳字第0970128229號函「主
23 旨：…擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定個案辦理…
24 」及「說明一：貴公司申請本案符合市計畫法第27條第1
25 項第4款…之規定」可稽，本件所涉都市計畫個案變更之
26 法令依據為都市計畫法第27條第1項第4款，則依同法第27
27 條之1規定，原告本應作成行政處分要求被告提供或捐贈

01 都市計畫變更範圍內之土地或一定金額予原告，惟原告未
02 作成行政處分，而係以簽訂系爭協議書代替行政處分，則
03 系爭協議書之性質應屬代替行政處分之行政契約。

04 2.次按行政程序法第137條、第140條、第142條，行政契約
05 應載明人民給付之特定用途及僅供該特定用途使用之意旨
06 。經查系爭協議書第3條第2款(一)僅約定被告應捐贈22.5%
07 可建築用地予原告，以利原告開發，惟未載明行政程序法
08 第137條第1項及第3項所指特定用途及僅供該特定用途使
09 用之意旨，故依行政程序法第142條第4款規定，系爭協議
10 書自屬無效。

11 3.另查系爭協議書第3條第2款(二)所載回饋土地，其中八堵段
12 八堵北小段36-3、99-16、99-17非屬被告所有土地，且屬
13 中華民國所有而管理機關為交通部公路總局，此有上開三
14 筆土地之登記謄本可稽。然被告根本未取得中華民國同意
15 簽訂系爭協議書，亦無權代中華民國捐贈上開土地，且中
16 華民國與原告(基隆市)屬不同之公法人，則捐贈上開土
17 地顯然侵害中華民國之權益，惟系爭協議書既未經上開土地
18 管理機關之同意，則依行政程序法第140條第1項規定，上
19 開協議自不生效力。

20 (三)系爭協議書所載原告應作成細部計畫案，且同意被告開發，
21 此一行政處分，違反環境影響評估法第14條，應屬無效：

22 1.按都市計畫法第27條之2第1項，重大投資開發案件，涉及
23 都市計畫之擬定、變更，依法應辦理環境影響評估、實施
24 水土保持之處理與維護者，得採平行作業方式辦理，必要
25 時並得聯合作業，由都市計畫主管機關召集聯席會議審決
26 之。次按重大投資開發案件都市計畫聯席審議作業辦法(以
27 下稱為審議作業辦法)第2條、第3條，及環境影響評估

01 法第14條，開發行為涉及都市計畫之細部計畫擬定及變更
02 ，自應一併辦理環境影響評估，否則其以擬定都市計畫之
03 細部計畫案作為同意開發許可，自屬無效。

04 2.查本件細部計畫案所指商務專用區，其面積依系爭協議書
05 第3條第2款(一)所載為122,146m²，即12公頃，自屬審議作
06 業辦法第2條第7款所指觀光遊憩重大設施，且其開發面積
07 大於審議作業辦法第3條第1款所定之5公頃以上，故自屬
08 都市計畫法第27條之2第1項應辦理環境影響評估之範圍。
09 次查系爭協議書第3條第2款(二)之戶外景觀區、保護區計
10 8.74公頃變更為公園用地，亦屬審議作業辦法第2條第10
11 款之公園綠地設施，且其面積亦審議作業辦法第3條第1款
12 所定之5公頃以上，亦應屬都市計畫法第27條之2第1項應
13 辦理環境影響評估之範圍。然本件未經環境影響評估，即
14 作成准予被告開發之處分，依環境影響評估法第14條規定
15 ，自屬無效。

16 (四)縱認協議書為有效，然依該協議書內容，原告亦不得請求被
17 告給付：

18 1.依系爭協議書第3條第2款(三)「本計畫之回饋時程應於『...
19 細部計畫案』發布實施日起二年內完成捐贈(含認養)手
20 續，手續完成後方可核發乙方土地之雜項執照(含建造
21 執照)」及同條第3款「...惟回饋予甲方之土地，不受上
22 述進度及恢復原分區之限制」等約定以觀，非簽訂協議書
23 即完成捐贈，尚必須有所謂捐贈(認養)程序，而此捐贈
24 程序，非僅係移轉土地，尚必須簽訂捐贈契約，否則協議
25 書應載明移轉土地所有權。則如未簽訂捐贈(認養)契約
26 及移轉土地所有權予原告，其契約約定效果為不核發土地
27 之雜項執照(含建造執照)。故被告未完成捐贈(認養)

01 契約及移轉土地所有權，其不利益僅不得請領土地之雜項
02 執照（含建造執照）。

03 2.系爭協議書第3條第3款，未能依實施進度限期開發完成時
04 將依都市計畫程序恢復為原分區，惟回饋予原告之土地
05 不受實施進度及恢復原分區之限制。然此一約定係未能
06 依實施進度開發完成之契約效果，係恢復原分區，而於但
07 書計載回饋予原告土地不受限制，而未載明原告可請求移
08 轉土地所有權。且所謂回饋予，自然係指已移轉所有權，
09 而未包括未完成捐贈程序之土地，基此，原告僅得恢復原
10 分區，而非可向被告請求給付土地。此亦有最高行政法院
11 106年判字第280號行政判決可資參照。

12 3.另依系爭協議書第3條第2款(二)「…中劃設細部計畫道路0.
13 1公頃；東側倉儲區8.74公頃變更為公園用地，由乙方負
14 責開發後捐予甲方，日後由乙方認養維護…」以觀，道路
15 0.1公頃及東側倉儲區8.74公頃，係於開發完成後給付為
16 條件，故本件既尚未完成開發，則條件未成就，則原告請
17 求給付，亦非有據。

18 4.依都市計畫法第27條之1第1項之立法理由，回饋目的在於
19 落實使用者負擔、受益者付費之公平原則，故於解釋系爭
20 協議書時，自應斟酌立法目的予以考量。是本件縱細部計
21 畫已變更完成，姑不論未完成開發是否係可歸責於被告，
22 然而被告既未完成開發，且亦已由原告恢復為原分區，則
23 自未受有任何利益，則系爭協議書之解釋，自不能解釋為
24 被告仍有給付義務，否則政府一旦完成都市計畫細部計畫
25 變更，即有請求人民移轉所回饋土地所有權之權力，自無
26 法防範行政機關藉此機會出售公權力。

27 (五)原告請求依法尚有疑問：

01 1.原告請求附表1所載土地，亦與系爭協議書所載內容不符
02 ，經查，附表1所載土地其中八堵段八堵北小段97-49、99
03 -39、99-41等地號，非屬協議書第3條第2款(一)所載內容，
04 故原告此部分請求，自非有據。

05 2.原告所提附表1備註所載八堵段八堵北小段36-2、97-1、
06 97 -9、99-6、99-9、99-10、99-13、110等地號等為部分
07 回饋，然因尚未辦理分割，則原告僅得請求移轉應有部分
08 ，而非特定範圍土地，如原告並請求分割，然因分割土地
09 為形成之訴，而非給付之訴，自非屬鈞院審理權限，且依
10 民事訴訟法第10條規定，專屬不動產所在地之法院管轄，
11 亦應由土地所在地之地方法院即臺灣基隆地方法院管轄
12 ，由此亦可知，系爭協議書第3條第2款記載之完成捐贈（
13 含認養）手續，必須另行簽訂捐贈契約及移轉土地所有權
14 。

15 (六)原告作成細部計畫案，不符都市計畫法第27條第1項第4款規
16 定，且有行政程序法第147條第1項規定之情形：

17 1.本件所涉都市計畫個案變更之法令依據為都市計畫法第27
18 條第1項第4款，已如上述。另依內政部93年01月29日台內
19 營字第0930081735號函「…該款所稱『為配合省、市興建
20 重大設施者』係以下列規定者為限：1.已列入地方政府施
21 政方針、施政計畫之重大設施計畫者。2.…」。經查本件
22 原告係以「第1項『已列入地方政府施政方針、施政計畫
23 之重大設施建設計畫者』」作為依都市計畫法第27條第1
24 項第4款為都市計畫變更之依據，然查，原告多年來未於
25 細部計畫案附近地區有任何興建重大建設之情形，且亦未
26 見原告有任何興建重大建設之計畫列入地方施政方針、施
27 政計畫內，且依原告之審查，係以鼓勵投資開發倉儲區轉

01 型為商業使用土地並藉以帶動地方經濟發展為本府既定之
02 施政方向（原告97年3月10日會議紀錄參照），顯然非興
03 建重大設施列入施工計畫，故原告依都市計畫法第27條第
04 1項第4款實有違法。

05 2.因原告並未有任何興建之重大設施，至使細部計畫案雖已
06 公告實施，然周邊地區仍係荒蕪，且本件都市計畫提出變
07 更時，鄰近尚有北台科技園區開發計畫已在審查，惟此一
08 開發計畫，經內政部都審會要求先進行環境影響評估，投
09 資人提出環境影響評估審查申請後，經歷多年審議仍未通
10 過，據悉該都市計畫業經內政部撤銷，由此亦足證，本件
11 都市計畫細部計畫尚必須經過環評審查始可進行開發。且
12 不難發現本件所涉土地，大部分係位於山坡地，依協議書
13 第3條第3款所定實施進度，於2年內完成環境影響評估之
14 審查，並取得許可。

15 3.綜上，本件附近土地仍與提出變更時並無二致，根本不具
16 有任何開發價值，且由於鄰近之開發案亦未進行，亦使原
17 可估計開發之價值一併消失，故開發目的根本無從達成，
18 且此實非被告簽訂協議書時所得預料，則依行政程序法第
19 147條第1項「行政契約締結後，因有情事重大變更，非當
20 時所得預料，而依原約定顯失公平者，當事人之一方得請
21 求他方適當調整契約內容。如不能調整，得終止契約。」
22 規定，應認已終止契約等語，資為抗辯。並聲明求為判決
23 ；①駁回原告之訴。②訴訟費用由原告負擔。

24 五、本件兩造於102年6月21日簽訂系爭協議書，約定原告將如附
25 圖所示基隆市八堵區八堵段八堵北小段共36筆土地及七堵區
26 鶯歌石段石厝坑小段2筆部分土地變更使用分區，被告則得
27 依細部計畫規定辦理前開土地之開發，並應於該細部計畫變

01 更為商業專用區、公園用地、計畫道路之土地中，捐贈回饋
02 土地予原告。細部計畫業於103年6月17日由原告發布實施，
03 被告嗣經評估後認不宜開發，乃於105年4月6日函請原告准
04 予撤案，原告遂提起本件行政訴訟等情，有兩造簽訂之系爭
05 協議書（本院卷一，第99頁至第103頁）、原告103年6月23
06 日基府都計壹字第1030225077號函（本院卷一，第26頁）、
07 被告105年4月6日105中華管字第0029號函（本院卷一，第87
08 頁）等附卷可稽，兩造就此部分事實且為一致之陳述，應可
09 採為裁判基礎。原告依據系爭協議書之約定，請求被告履行
10 回饋捐贈義務，被告則否認有捐贈系爭土地之義務，並以前
11 開情詞置辯，故本件應予審究者，乃原告依系爭協議書作為
12 請求權基礎，請求被告回饋捐贈系爭土地是否有據？

13 六、本院得心證之理由：

14 (一)按「行政機關與人民締結行政契約，互負給付義務者，應符
15 合下列各款之規定：一、契約中應約定人民給付之特定用途
16 。二、人民之給付有助於行政機關執行其職務。三、人民之
17 給付與行政機關之給付應相當，並具有正當合理之關聯。」
18 「代替行政處分之行政契約，有下列各款情形之一者，無效
19 ：……四、締結之雙務契約，未符合第137條之規定者。」
20 「行政契約，本法未規定者，準用民法相關之規定。」行政
21 程序法第137條第1項、第142條第4款及第149條分別定有明
22 文。次按「（第1項）土地權利關係人依第24條規定自行擬
23 定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定
24 辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供
25 或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、
26 樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府
27 或鄉、鎮、縣轄市公所。（第2項）前項土地權利關係人提

01 供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及
02 應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。
03 亦為都市計畫法第27條之1所明定。

04 (二)查本件系爭協議書之訂立，緣起於被告自擬計畫書申請變更
05 基隆市七堵暖暖地區部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區
06 、保護區及公園用地，經原告依都市計畫法第27條第1項第4
07 款之規定辦理，並經內政部都市計畫委員會101年6月19日第
08 782次、102年3月26日第800次會議審議完竣，兩造乃於同年
09 6月21日簽訂系爭協議書等情，有基隆市都市計畫審核摘要
10 表（本院卷一，第247頁）、前述內政部都市計畫委員會第7
11 82次、第800次會議紀錄與本件相關部分（本院卷一，第259
12 頁至第279頁）可稽。被告考量其所有座落八堵段八堵北小
13 段土地之更高度利用，而與原告簽訂系爭協議書，既合於都
14 市計畫法第27條之1第1項規定，且因契約主體之一方為地方
15 政府、並追求土地充分利用與漲價歸公等公益，自可認系爭
16 協議書係屬行政契約。

17 (三)本件既屬兩造間因行政契約所生糾紛，其屬公法上之爭議，
18 乃無疑義，而因此涉訟者，自亦應依據行政訴訟法定其管轄
19 。行政機關與私人間所簽訂之契約，雖常依據制式契約範例
20 而訂有「合意管轄」條款，然行政訴訟法並無如民事訴訟法
21 合意管轄之規定，行政契約內之「合意管轄」條款乃不具拘
22 束力。查本件系爭協議書第7條【爭議處理】第3項雖約定「
23 本協議書以中華民國法律為準據法，並以基隆地方法院為第
24 一審管轄法院」，然原告於本件聲明請求移轉所有權之土地
25 ，面積總和超過10公頃（10萬平方公尺），並參酌其土地申
26 報地價新臺幣（下同）3,440元，（見各該土地謄本，本院
27 卷一，第105頁至第164頁），則本件之標的金額在40萬元以

01 上而屬高等行政法院管轄之通常程序事件，已可認定；再審
02 諸「對於私法人或其他得為訴訟當事人之團體之訴訟，由其
03 主事務所或主營業所所在地之行政法院管轄」，行政訴訟法
04 第13條第2項訂有明文，被告既設在基隆市七堵區，本院乃
05 有管轄權。被告主張系爭協議書應屬民事契約，本件應依上
06 開「合意管轄」條款由臺灣基隆地方法院管轄，並不可採。

07 (四)被告雖引用環境影響評估法、都市計畫法、行政程序法等規
08 定，主張系爭協議書為無效，然查：

09 1.都市計畫擬定或變更之主管機關，依都市計畫法第26條或
10 第27條規定進行通盤檢討或個案變更前，為貫徹變更條件
11 被計畫區域內人民遵循與確保，而由主管機關（通常為地
12 方自治機關）與土地所有權人締結「都市計畫協議書」，
13 約定未來某些特定義務之履行及其履行期限，乃學說與實
14 務界均肯認之作為，前揭都市計畫法第27條之1第1項之規
15 定，則被解釋為立法者默示行政機關得選擇契約之行政手
16 段，以確保回饋措施之執行。而此種行政契約有關捐贈土
17 地或捐獻金之回饋約定，如於個案中已衡酌土地開發人之
18 開發利益，及該都市計畫變更之公共利益與社會公平原則
19 ，應認具有正當合理之關聯而可容許。

20 2.次按環境影響評估法第5條所列舉對環境有不良影響之虞
21 之開發行為，應實施環境影響評估；而環境影響說明書或
22 評估書未經目的事業主管機關完成審查或認可前，各開發
23 行為之目的事業主管機關不得為開發行為之許可，其經許
24 可者亦屬無效，該法第14條第1項雖有明文規定。然查，
25 本件系爭協議書所涉者乃實際開發前之都市計畫變更，原
26 無等待環境影響評估程序完成之必要；都市計畫法第27條
27 之2第1項「重大投資開發案件，涉及都市計畫之擬定、變

01 更，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維
02 護者，得採平行作業方式辦理…」，其立法理由乃為「縮
03 短審議所需時程」，且係得為規定，尚不能僅以該項規定
04 即認重大投資開發案都市計畫之變更均須「平行」辦理環
05 境影響評估；再參諸原告所屬都市發展處辦理本件都市計
06 畫變更案時，已向環境影響評估法之地方主管機關即該市
07 環境保護局函詢，並經覆稱：「旨揭變更案有關環評事宜
08 ，各項開發行為應否實施環境影響評估，應依『開發行為
09 應實施環境評估細目及範圍認定標準』及依環境影響評估
10 法第5條第1項第11款公告規定予以認定。查依前揭規定，
11 並無規範都市計畫（部分倉儲區變更為商務園區、戶外景
12 觀活動區及公園用地）應實施環境影響評估之規定，且非
13 屬應實施環境影響評估之政策細項規定。本案目前係屬變
14 更階段尚未有實質開發行為，後續於計畫區內之各項開發
15 行為，若符合前揭規定所規範應實施環境影響評估之開發
16 行為，仍需依規定辦環境影響評估。」等語，有基隆市環
17 境保護局101年6月1日基環管壹字第1010010904號函（說
18 明二）卷內可稽（本院卷一，第245頁），則被告辯稱本
19 件因未依法辦理環境影響評估而無效云云，當有誤會。

20 3.第按「行政契約，本法未規定者，準用民法相關之規定」
21 ，行政程序法第149條明文規定；而「法律行為之一部分
22 無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其
23 他部分，仍為有效。」民法第111條另有明文。查系爭協
24 議書第3條第2項第1款所列應回饋之土地中，有部分非屬
25 被告所有，乃有土地建物查詢資料可資比對（本院卷一，
26 第105頁至第164頁），該協議書第2條第2項且清楚約定「
27 其中屬中華貿易開發股份有限公司者有30筆，屬台灣電力

01 股份有限公司者4筆，屬財政部國有財產局3筆，屬新實運
02 輸股份有限公司1筆」等，可認兩造就此早有認識，乃猶
03 合意約定被告應捐贈土地，則被告事後據此主張契約為無
04 效，已非可取。又各筆土地之捐贈既然可分，揆之前開民
05 法規定，兩造就屬被告所有之土地部分約定回饋，自可認
06 仍屬有效。

07 (五)原告已履行辦理都市計畫變更之契約上義務，被告因此負有
08 回饋土地之對待給付義務：

09 1.查本件系爭都市計畫案於內政部審議期間，經該部都市計
10 畫委員會決議計畫區域內之商務專用區、戶外景觀區及公
11 園用地，應由土地所有權人與原告簽訂協議書等情，業經
12 系爭協議書第1條載明，並有前揭內政部都市計畫委員會
13 第782次、第800次會議記錄可佐。其法令依據既為都市計
14 畫法第27條之1，則於該協議書所約定之雙方應辦理事項
15 ；甲方即原告，為該區域內土地使用分區之變更；乙方即
16 被告，為捐贈回饋土地，當認彼此係屬對待給付關係。

17 2.依據系爭協議書第2條【變更位置及用途】第3項「申請範
18 圍內12.21公頃變更為商業專用區、18.88公頃變更為戶外
19 景觀區、0.12公頃變更為保護區、8.74公頃變更為公園用
20 地及電路鐵塔用地0.04公頃」之約定，原告業於103年3月
21 19日、6月17日先後發布實施「基隆市（七堵暖暖地區）
22 主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護
23 區及公園用地）案」與「基隆市七堵區八堵段八堵北小段
24 商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案
25 」，有原告103年6月23日基府都計字第1030225077號函（
26 本院卷一，第104頁）可考，原告已經履行系爭協議書所
27 約定之變更系爭土地使用分區義務，既可認定，被告依約

01 當應負對待給付之責。

02 3.被告抗辯依系爭協議書第3條第2項第3款「本計畫之回饋
03 時程應於『擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用
04 區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案』發布實
05 施日起2年內完成捐贈（含認養）手續，手續完成後方可
06 核發乙方土地之雜項執照（含建造執照）」及同條第3項
07 「…惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原分
08 區之限制」等規定，兩造間就應回饋之土地簽訂捐贈契約
09 始屬完成捐贈程序云云。按行政契約，本法未規定者，準
10 用民法相關之規定，行政程序法第149條定有明文；又按
11 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
12 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，
13 如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因
14 事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及
15 當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將
16 誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義
17 務是否符合公平正義。查系爭協議書對於被告所應負義務
18 ，其使用「捐贈」字眼，當係依循都市計畫法第27條之1
19 第1項之用語，指土地權利關係人因應主管機關之辦理都
20 市計畫變更，而移轉提供計畫區內土地之意。形式上觀之
21 ，土地權利關係人似片面、無償地移轉土地予主管機關，
22 然究其實質，應移轉土地所有權者，均係都市計畫變更而
23 受有土地增值利益之人，其土地之「捐贈回饋」乃「落實
24 使用者負擔、受益者付費之公平原則」，有都市計畫法第
25 27條之1之立法理由可參，學說上遂有將此種「回饋制度
26 」稱為「都市建設捐」或「開發影響費」者（參見林明鏘
27 ，都市計畫法與現代法治國家，收錄於氏著國土計畫法學

01 研究，第55頁），是系爭協議書內所稱之「捐贈」，與民
02 法上之「贈與」仍屬有間，被告以「贈與」係屬民法上契
03 約之一種，主張系爭協議書所稱之「捐贈」應另訂捐贈（
04 贈與）契約，且於該契約未訂定前不負交付捐贈物之義務
05 ，自有未洽。

06 4.被告再引用最高行政法院106年度判字第280號判決見解（
07 參見該判決書理由欄七、(五)），對照系爭協議書第3條第3
08 項「…未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都
09 市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原
10 分區。惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原
11 分區之限制。」約定，主張被告未依約回饋土地，其契約
12 效果僅為原告將已變更之都市計畫恢復為原分區，不得請
13 求被告移轉土地所有權。查最高行政法院前開判決於被告
14 引用部分之意旨，乃論述該案原審原告（京都建設開發股
15 份有限公司，以下簡稱為京都建設公司）提出「大型觀光
16 休閒購物中心新建工程都市設計審查報告書」報請該案原
17 審被告（臺北市政府）審議期間，雙方另行達成之協議，
18 其內容則為該案系爭區域內土地使用分區變更後，應由開
19 發者威京公司整體開發，其規劃設計則應經臺北市都市設
20 計委員會審查通過，待履行捐地回饋義務並登記為臺北市
21 政府後，始得核發建築執照進行開發，故於該案中「捐地
22 回饋義務係於開發者依系爭計畫內容就其規劃設計提出申
23 請並獲許可時，開發者始負有該捐地回饋義務」，前揭回
24 饋義務發生條件，乃依據該案當事人約定內容解釋而得，
25 並不能抽離個案事實而作為通案性判斷標準。至本件系爭
26 協議書第3條第3項，內容係要求被告應於該計畫發布實施
27 後之2年內取得雜項執照、3年內取得建造執照、6年內取

01 得全部使用執照，未能依進度期限完成者，除經同意展延
02 外，原告將依都市計畫程序將該計畫案區域恢復為原（使
03 用）分區，但回饋予原告之土地則不受開發期限與恢復原
04 分區之限制，從其文義並對照其他協議書條文，可認該條
05 係在處理系爭計畫案變更後被告之應行作為及違反時之效
06 果，被告以該項僅有「恢復為原分區」契約效果，據以主
07 張原告並無請求伊履行「捐贈回饋」土地之權利云云，當
08 與該協議書本旨未合而不足採。

09 (六)被告再主張系爭計畫雖公告實施，但並無任何重大設施興建
10 ，被告評估收益、經濟狀況、土地使用現況、水土保持及環
11 境評估等客觀事證，並衡量開發後將來營運狀況之評估、養
12 護成本等，認為已有行政程序法第147條第1項之重大情事變
13 更情形。查系爭都市計畫係由被告於97年間提出申請，期間
14 經兩造簽訂協議書、原告公告系爭計畫案等，迄於本件繫屬
15 於本院，該計畫區域現於中間谷地部分仍作為貨櫃倉儲區使
16 用，其餘部分則為山林未經開發等情，業據本院現場勘驗屬
17 實，並製有勘驗筆錄及拍攝現場照片可稽（本院卷一，第
18 398頁至第406頁），被告前開主張乃為事實。然按情事變更
19 之認定，應就法律行為成立基礎或環境之客觀事實或法律等
20 ，在客觀上發生變動等為判斷，不包括當事人主觀上已認識
21 或明知該事實存在之情形，亦不包括當事人一方主觀上認為
22 有所變更。本件系爭計畫所在區域本即為被告經營貨櫃倉儲
23 區，對於該區域土地利用情形自應相當熟悉；至於該區域經
24 開發後之預期發展、效益等，亦經被告提出都市計畫申請時
25 詳為評估（參見該計畫書節本，本院卷一，第334頁至第340
26 頁），則評估預期與發展現狀未能相符之風險，不能認屬基
27 礎客觀事實或法律之變動而屬情事變更，被告此項主張亦認

01 無可採。被告另請求原告提出與系爭計畫區域相鄰之「北台
02 科技園區開發計畫案」之計畫書圖，藉以證明該園區因故未
03 開發而對系爭計畫造成情事變更等情，乃認無調查之必要，
04 附此說明。

05 (七)被告應回饋之土地範圍：

06 1.觀諸系爭協議書第3條第2項之約定，被告應捐贈之土地包
07 括：①倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈22.5%可建
08 築用地，回饋位置位於南側入口處西側（八堵段八堵北小
09 段99-8、99-14地號；36、36-2、36-3、37-3、97-1、97
10 -9、97-10、99-4、99-6、99-9、99-10、99-13、99-16、
11 99-17、109、110、110-1、110-6部分地號），以利甲方
12 開發利用；與②本計畫於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵
13 北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部
14 計畫案」中劃設細部計畫道路0.1公頃；東側倉儲區8.74
15 公頃變更為公園用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日
16 後由乙方認養維護等兩大部分。

17 2.就前述②即系爭協議書第3條第2項第2款所約定「…劃設
18 細部計畫道路0.1公頃；東側倉儲區8.74公頃變更為公園
19 用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日後由乙方認養維
20 護。」部分（即附表二所示之土地，依本院履勘時測量結
21 果，面積應為8,6687平方公尺與944平方公尺，即約8.67
22 公頃與0.1公頃），系爭計畫區域中劃設為道路、公園用
23 地之部分，既須經乙方即被告開發後再予捐贈，衡其約定
24 意旨當為藉此將開發土地所生之外部成本內部化，令取得
25 開發權且因開發結果受益最深之開發者負擔，以符社會公
26 平原則，則乙方之開發應解釋為「捐贈」該部分土地的條
27 件方符合協議本旨，而查被告迄今仍未依循系爭計畫進行

01 開發，前述協議書所約定被告應捐贈回饋之條件猶未成就
02 　，被告抗辯就該部分土地並無捐贈給付義務，遂認可採。
03 3.其餘如前述①即商務專用區「捐贈」22.5%可建築用地部
04 分（即附表一所示之土地，面積計27,442.16平方公尺）
05 　），協議書既約定由甲方即原告開發利用，此外且無其他
06 條件限制，原告請求被告回饋移轉，應有理由。至被告爭
07 執協議書中所載地號與原告聲明附表所載不符，原告已提
08 出「應回饋地號土地變更前後對照表」（本院卷一，第28
09 0頁），說明係因系爭都市計畫之變更土地導致地號有所
10 變動，並有前述土地建物查詢資料土地標示部之記載可考
11 　，被告此部分主張應係誤解。被告再以該附表所示八堵段
12 八堵北小段36-2、97-1、97-9、99-6、99-9、99-10、99-
13 13、109、110等地號之土地係約定為部分回饋，但因尚未
14 分割而無從部分移轉等情，核前開所列應部分回饋之土地
15 　，業經本院履勘現場並指示地政人員套繪後，由基隆市安
16 樂地政事務所進行假分割，有該地政事務所107年3月23日
17 基安地所二字第1070002441號函暨所附商務專用區回饋範
18 圍（假分割）土地面積明細表及土地假分割圖可憑（假分
19 割圖即本判決附圖，參本院卷一，第413頁、第414頁），
20 被告此部分抗辯，亦不生判決結果無法執行之問題。

21 七、綜上所述，本件兩造間就都市計畫之變更及回饋事項，簽訂
22 系爭協議書，乃屬行政契約之訂立。原告於訂約後既已履行
23 給付義務即都市計畫（包括主要計畫與細部計畫）之變更，
24 被告依約乃有履行對待給付即提供土地回饋之義務。被告執
25 詞抗辯系爭協議書為無效、原告依約尚不得請求被告履行捐
26 贈回饋、應回饋之土地於法有違、以及有情事變更等情，俱
27 無可採。再審查比對被告所應回饋之土地及其範圍，則認附

01 表二所示土地部分計87,631平方公尺（86,687平方公尺+94
02 4平方公尺= 87,631平方公尺）部分，因被告回饋之條件仍
03 未成就，原告請求移轉為無理由，應予駁回；其餘附表一所
04 示土地計27,442.16平方公尺部分，則有理由而應准許。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及陳述，經本院
06 詳加審酌後，或與本件之爭執無涉，或對本件判決結果並不
07 生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

08 據上論結，本件原告之訴為一部有理由一部無理由，依行政訴訟
09 法第104條、民事訴訟法第79條，判決如主文。

10 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日

11 臺北高等行政法院第七庭

12 審判長法官 蕭忠仁

13 法官 楊坤樵

14 法官 吳坤芳

15 一、上為正本係照原本作成。

16 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
17 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判
18 決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

19 三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
20 訟法第241條之1第1項前段）

21 四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同
22 條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一	1.上訴人或其法定代理人具備律師資

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

<p>者，得不委任律師為訴訟代理人</p>	<p>格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。</p> <p>2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。</p> <p>3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。</p>
<p>(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人</p>	<p>1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。</p> <p>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</p> <p>3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。</p> <p>4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。</p>
<p>是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。</p>	



中華民國 108 年 7 月 25 日

書記官 林俞文

商務專用區回饋範圍（假分割）土地面積明細表

附表一

編號	地段	地號	回饋面積(m ²)	備註
1	八堵段八堵北小段	36	693.00	整筆回饋
2	八堵段八堵北小段	36-2		假分割
		36-2A		假分割
		36-2B	456.90	假分割（部分回饋）
		36-2C	980.40	假分割（部分回饋）
		36-2D		假分割
3	八堵段八堵北小段	37-3	329.00	整筆回饋
4	八堵段八堵北小段	97-1		假分割
		97-1A	209.04	假分割（部分回饋）
5	八堵段八堵北小段	97-9		假分割
		97-9A	725.46	假分割（部分回饋）
6	八堵段八堵北小段	97-49	47.00	整筆回饋
7	八堵段八堵北小段	99-6		假分割
		99-6A	16,188.13	假分割（部分回饋）
8	八堵段八堵北小段	99-8	756.00	整筆回饋
9	八堵段八堵北小段	99-9		假分割
		99-9A	35.73	假分割（部分回饋）
10	八堵段八堵北小段	99-10		假分割
		99-10A	180.27	假分割（部分回饋）
11	八堵段八堵北小段	99-13		假分割
		99-13A	229.06	假分割（部分回饋）
12	八堵段八堵北小段	99-14	204.00	整筆回饋
13	八堵段八堵北小段	99-39	1,172.00	整筆回饋
14	八堵段八堵北小段	99-41	2,637.00	整筆回饋
15	八堵段八堵北小段	109		假分割
		109A	165.12	假分割（部分回饋）
16	八堵段八堵北小段	110	2,304.71	假分割（部分回饋）
		110A		假分割
		110B	14.76	假分割（部分回饋）
		110C		假分割
		110D		假分割
		110E	9.58	假分割（部分回饋）
17	八堵段八堵北小段	110-13	105.00	整筆回饋
總計			27,442.16	

註記：部分回饋之面積應以實際分割之登記面積為準。



應回饋土地清冊(108年5月16日修正)

編號	縣市	地段	地號	謄本面積 m ²	應回饋面積 m ² (CAD)	土地權屬	使用分區	備註
1	基隆	八堵段八堵北小段	36-8	109.00	109.00	中華貿易開發股份有限公司	公園用地	
2	基隆	八堵段八堵北小段	96	17.00	17.00		公園用地	
3	基隆	八堵段八堵北小段	97	77,894.00	77,894.00		公園用地	
4	基隆	八堵段八堵北小段	97-8	5,833.00	5,833.00		公園用地	
5	基隆	八堵段八堵北小段	97-35	3.00	3.00		公園用地	
6	基隆	八堵段八堵北小段	97-38	254.00	254.00		公園用地	
7	基隆	八堵段八堵北小段	97-39	422.00	422.00		公園用地	
8	基隆	八堵段八堵北小段	97-40	1,614.00	1,614.00		公園用地	
9	基隆	八堵段八堵北小段	97-41	79.00	79.00		公園用地	
10	基隆	八堵段八堵北小段	97-42	18.00	18.00		公園用地	
11	基隆	八堵段八堵北小段	97-43	38.00	38.00		公園用地	
12	基隆	八堵段八堵北小段	97-44	49.00	49.00		公園用地	
13	基隆	八堵段八堵北小段	97-45	9.00	9.00		公園用地	
14	基隆	八堵段八堵北小段	97-46	85.00	85.00		公園用地	
15	基隆	八堵段八堵北小段	97-47	10.00	10.00		公園用地	
16	基隆	八堵段八堵北小段	97-48	5.00	5.00		公園用地	
17	基隆	八堵段八堵北小段	97-50	169.00	169.00		公園用地	
18	基隆	八堵段八堵北小段	110-11	79.00	79.00		公園用地	
		合計			86,687.00			協議書內應回饋面積 8.74 公頃
1	基隆	八堵段八堵北小段	36-6	20.00	20.00	中華貿易開發股份有限公司	道路用地	
2	基隆	八堵段八堵北小段	36-7	225.00	225.00		道路用地	
3	基隆	八堵段八堵北小段	96-1	14.00	14.00		道路用地	
4	基隆	八堵段八堵北小段	97-10	565.00	565.00		道路用地	
5	基隆	八堵段八堵北小段	97-36	12.00	12.00		道路用地	
6	基隆	八堵段八堵北小段	97-37	34.00	34.00		道路用地	
7	基隆	八堵段八堵北小段	110-10	33.00	33.00		道路用地	
8	基隆	八堵段八堵北小段	110-12	41.00	41.00		道路用地	
		合計			944.00			協議書內應回饋面積 0.1 公頃

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

附件七

110年4月22日最高行政法院判決
書

最 高 行 政 法 院 判 決

108年度上字第1060號

上 訴 人

即原審原告 基隆市政府
代 表 人 林右昌

設臺灣省基隆市中正區義一路1號
住同上

送達代收人 徐敏珊

住基隆市信義區東信路107號2樓

訴訟代理人 劉致顯 律師

上 訴 人

即原審被告 中華貿易開發股份有限公司

設臺灣省基隆市七堵區八德里八德
路3之1號

代 表 人 張正清 住同上

訴訟代理人 駱忠誠 律師

陳意青 律師

李佳翰 律師

上列當事人間行政契約事件，上訴人對於中華民國108年7月25日
臺北高等行政法院106年度訴字第1207號判決，提起上訴，本院
判決如下：

主 文

原判決關於命移轉登記暨該訴訟費用部分均廢棄。

書記官
葉倩如

廢棄部分上訴人基隆市政府在第一審之訴駁回。

書記官
葉倩如

上訴人基隆市政府之上訴駁回。

書記官
葉倩如

廢棄部分第一審及上訴審訴訟費用暨駁回部分上訴審訴訟費用，
均由上訴人基隆市政府負擔。

書記官
葉倩如

理 由

一、上訴人即原審被告中華貿易開發股份有限公司（下稱原審被
告）之代表人原為李瑞德，嗣變更為張正清，現據新任代表
人具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、本件事實經過：

劉致顯律師
110. 5. 07
收發章

- (一)緣原審被告在基隆市七堵區八堵段八堵北小段土地經營貨櫃集散暨貿易業務。民國97年間，原審被告向上訴人即原審原告基隆市政府(下稱原審原告)申請將前開土地使用分區由倉儲區變更為商務專區，原審原告認有都市計畫法第27條第1項第4款規定之情形，將基隆市七堵區八堵段八堵北小段36筆土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段2筆土地等共38筆土地，列入「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案」(下稱系爭主要計畫)，及「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」(下稱系爭細部計畫，與前開主要計畫併稱為系爭計畫)。於系爭計畫案審議期間，兩造於102年6月21日簽訂「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案協議書」(下稱系爭協議書)，約定原審原告將如原判決附圖所示基隆市七堵區八堵段八堵北小段共36筆部分土地及七堵區鶯歌石段石厝坑小段2筆部分土地變更使用分區，原審被告則得依細部計畫規定辦理前開土地之開發，並應於該細部計畫變更為商務專用區、公園用地、計畫道路之土地中，捐贈回饋土地(下稱系爭土地)予原審原告。
- (二)103年間系爭主要計畫及細部計畫分別發布實施，惟原審被告認有無法完成開發之情形，於105年4月6日發函通知原審原告請准予撤案，原審原告遂以原審被告未履行系爭協議書約定，提起行政訴訟請求履行回饋土地義務，並聲明：原審被告應將如原判決附表一所示都市計畫使用分區「商務專用區」面積27,442.16平方公尺(範圍如基隆市安樂地政事所107年3月23日基安地所二字第1070002441號函附假分割圖所示)暨附表二所示「公園用地」面積86,687平方公尺及「道路用地」面積944平方公尺之土地移轉登記所有權予原審原告。經臺北高等行政法院(下稱原審)以106年度訴字第1207號判決(下稱原判決)原審被告應依原判決附表一所示都

市計畫使用分區商務專用區面積27,442.16平方公尺之土地
移轉登記所有權予原審原告，原審原告其餘之訴駁回。兩造
均不服，乃分別提起上訴。

三、原審原告起訴主張及原審被告於原審之答辯，均引用原判決
之記載。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

(一)系爭協議書之訂立，緣起於原審被告自擬計畫書申請變更基
隆市七堵暖暖地區部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、
保護區及公園用地，經原審原告依都市計畫法第27條第1項
第4款之規定辦理，並經內政部都市計畫委員會101年6月19
日第782次、102年3月26日第800次會議審議完竣，兩造乃於
同年6月21日簽訂系爭協議書等情，合於都市計畫法第27條
之1第1項規定，且因契約主體之一方為地方政府、並追求土
地充分利用與漲價歸公等公益，自可認系爭協議書係屬行政
契約。

(二)系爭協議書所涉者乃實際開發前之都市計畫變更，原無等待
環境影響評估程序完成之必要，尚不能僅以都市計畫法第27
條之2第1項規定即認重大投資開發案都市計畫之變更均須
「平行」辦理環境影響評估，則原審被告辯稱本件因未依法
辦理環境影響評估而無效云云，當有誤會。另按行政程序法
第149條及民法第111條規定，查系爭協議書第3條第2項第1
款規定所列應回饋之土地中，有部分非屬原審被告所有，按
該協議書第2條第2項規定，可認兩造就此早有認識，乃猶合
意約定原審被告應捐贈土地，又各筆土地之捐贈既然可分，
兩造就屬原審被告所有之土地部分約定回饋，自可認仍屬有
效。

(三)本件系爭都市計畫案於內政部審議期間，經該部都市計畫委
員會決議計畫區域內之商務專用區、戶外景觀區及公園用地
，應由土地所有權人與原審原告簽訂協議書等情，業經系爭
協議書第1條載明。其法令依據既為都市計畫法第27條之1規
定，則於該協議書所約定之雙方應辦理事項：甲方即原審原



告，為該區域內土地使用分區之變更；乙方即原審被告，為捐贈回饋土地，當認彼此係屬對待給付關係。原審原告業於103年3月19日、6月17日先後發布實施系爭主要計畫及細部計畫案，既已履行系爭協議書所約定之變更系爭土地使用分區義務，既可認定，故原審被告依約當應負對待給付之責。

(四)原審被告抗辯依系爭協議書第3條第2項第3款及同條第3項等規定，兩造間就應回饋之土地簽訂捐贈契約始屬完成捐贈程序云云。查系爭協議書對於原審被告所應負義務，其使用「捐贈」字眼，究其實質，應移轉土地所有權者，均係都市計畫變更而受有土地增值利益之人，其土地之「捐贈回饋」乃「落實使用者負擔、受益者付費之公平原則」，有都市計畫法第27條之1規定之立法理由可參，學說上遂有將此種「回饋制度」稱為「都市建設捐」或「開發影響費」者，是系爭協議書內所稱之「捐贈」，與民法上之「贈與」仍屬有間。

(五)原審被告引用本院106年度判字第280號判決見解，並對照系爭協議書第3條第3項規定，主張原審被告未依約回饋土地，其契約效果僅為原審原告將已變更之都市計畫恢復為原分區，不得請求原審被告移轉土地所有權。然查本院前開判決於原審被告引用部分之意旨，乃依據該案當事人約定內容解釋而得，並不能抽離個案事實而作為通案性判斷標準。至本件系爭協議書第3條第3項規定，並對照其他協議書條文，可認該條係在處理系爭計畫案變更後原審被告之應行作為及違反時之效果，原審被告以該項僅有「恢復為原分區」契約效果主張原審原告並無請求伊履行「捐贈回饋」土地之權利云云，當與該協議書本旨未合而不足採。至原審被告再主張系爭計畫已有行政程序法第147條第1項規定之重大情事變更情形。然本件系爭計畫所在區域本即為原審被告經營貨櫃倉儲區，對於該區域土地利用情形自應相當熟悉，則評估預期與發展現狀未能相符之風險，不能認屬基礎客觀事實或法律之變動而屬情事變更。

(六)原審被告應回饋之土地範圍：

1. 觀諸系爭協議書第3條第2項規定，原審被告應捐贈之土地包括：(1)倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈22.5%可建築用地，回饋位置位於南側入口處西側（八堵段八堵北小段99-8、99-14地號；36、36-2、36-3、37-3、97-1、97-9、97-10、99-4、99-6、99-9、99-10、99-13、99-16、99-17、109、110、110-1、110-6部分地號），以利甲方開發利用；與(2)本計畫於「擬定基隆市七堵區八堵段八堵北小段商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地細部計畫案」中劃設細部計畫道路0.1公頃；東側倉儲區8.74公頃變更為公園用地，由原審被告負責開發後捐贈予原審原告，日後由原審被告認養維護等兩大部分。
2. 就前述(2)即系爭協議書第3條第2項第2款所約定部分（即原判決附表二所示之土地），查原審被告迄今仍未依循系爭計畫進行開發，系爭協議書所約定原審被告應捐贈回饋之條件猶未成就，原審被告抗辯就該部分土地並無捐贈給付義務，遂認可採。其餘如前述(1)即商務專用區「捐贈」22.5%可建築用地部分（即原判決附表一所示之土地，面積計27,442.16平方公尺），系爭協議書既約定由甲方即原審原告開發利用，此外且無其他條件限制，原審原告請求原審被告回饋移轉，應有理由。至原審被告爭執系爭協議書中所載地號與原審原告聲明附表所載不符，原審原告已提出「應回饋地號土地變更前後對照表」，說明係因系爭計畫之變更土地導致地號有所變動，原審被告此部分主張應係誤解。

(七)綜上所述，本件兩造間就都市計畫之變更及回饋事項，簽訂系爭協議書，乃屬行政契約之訂立。原審原告於訂約後既已履行給付義務即都市計畫（包括系爭主要計畫與細部計畫）之變更，原審被告依約乃有履行對待給付即提供土地回饋之義務。原審被告執詞抗辯系爭協議書為無效、原審原告依約尚不得請求原審被告履行捐贈回饋、應回饋之土地於法有違、以及有情事變更等情，俱無可採。再審查比對原審被告



所應回饋之土地及其範圍，則認原判決附表二所示土地部分計87,631平方公尺（86,687平方公尺+944平方公尺= 87,631平方公尺）部分，因原審被告回饋之條件仍未成就，原審原告請求移轉為無理由，應予駁回；其餘原判決附表一所示土地計27,442.16平方公尺部分，則有理由而應准許。

五、原審原告上訴意旨略謂：

- (一)依原審原告於99年5月7日基隆市都市計畫委員會第357次會議審議通過修正「基隆市都市計畫變更回饋規定」及「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」，可證兩造簽訂系爭協議書時，相關法規即規定土地權利人必須先完成回饋捐地產權移轉始得依變更後都市計畫進行開發，且必須於都市計畫發布實施2年內完成回饋。故可證原審被告必須先履行捐贈（含認養）公園用地、道路用地之土地，原審原告才可能核發雜項執照（含建造執照），原審被告未履行捐贈土地義務之前，不可能為任何開發行為。則系爭協議書第3條第2項第3款規定所指2年內顯係指原審被告回饋捐贈土地之期限，並非條件。原判決認定原審被告之開發應解釋為「捐贈」該公園用地、道路用地部分土地的條件方符合協議本旨等節，未記載所憑證據，與系爭協議書內容顯有不符，已有判決不備理由及理由矛盾之違背法令。
- (二)觀系爭協議書內容，所謂之開發均應指本案開發行為，則原審原告於103年間履行系爭協議書所約定之變更系爭土地使用分區義務時，即應認原審被告已啟動本案開發行為，原判決認定系爭協議書第3條第2項第2款規定之「開發」認為係對該部分土地之實際開發，乃與系爭協議書所載之「開發」為相異之解釋，然並未記載所憑證據，且與系爭協議書意旨不符，亦有判決不備理由及理由矛盾之違背法令。
- (三)按系爭協議書第3條第1項及同條第2項第2款規定，原審被告就道路用地之開發項目內容與強度應依系爭細部計畫之規定辦理。查上證2之「系爭細部計畫第6-26頁第6章『實質計畫』第7節『事業及財務計畫』」內容，可證道路用地現狀



早已作為道路使用，縱認系爭道路用地之回饋捐贈義務之發生，係以原審被告開發行為完成為條件，此部分條件亦早已成就，原判決認定之事實與卷證內容顯不相符，自有判決理由矛盾之違背法令。

- (四)縱認系爭公園用地之回饋捐贈義務之發生係以原審被告開發行為完成為條件，然原審被告自102年締約以來近2年始終未申請任何執照，亦未提出任何開發計畫，導致其捐贈義務之條件無法成就，自屬以消極行為阻其條件之成就，依民法第101條第1項規定，自應視為條件已成就，原審被告對系爭公園用地仍負有捐贈回饋義務，甚為明顯。原判決不予適用行政程序法第149條準用民法第101條第1項規定，反而駁回原審原告此部分請求，自有判決不適用法規之違背法令。

六、原審被告上訴意旨略謂：

- (一)兩造簽訂系爭協議書係於系爭主要計畫核定發布前，而非系爭主要計畫核定發布後，且原判決又指內政部都市計畫委員會於101年6月19日第782次、102年3月26日第800次會議審議完竣，則何以審議完竣至系爭主要計畫核定間，兩造間必須簽訂系爭協議書？且系爭協議書與都市計畫法第27條之1規定之關係為何？原判決均未於理由說明，自有判決不備理由之違法。另依原判決所指之簽訂系爭協議書係以「內政部都市計畫委員會第782次、第800次會議紀錄」為據。然查前揭會議係要求先簽訂系爭協議書作為核定系爭主要計畫之用，故系爭協議書自非代替行政處分，亦未設定、變更、或消滅公法上之法律關係，故原判決認系爭協議書為行政契約，亦與行政程序法第135條及第136條規定不符，自屬判決違背法令。

- (二)按都市計畫法第27條之1第2項規定係以立法授權方式，要求主管機關內政部應於「審議規範或處理原則中」訂定相關規範，故原判決認有上開法令之適用，自應於判決理由記載由內政部依立法授權所發布之「審議規範」或「處理原則」之內容，惟原判決未於理由記載，自有判決不備理由之當然違



背法令，亦有判決不適用法規或適用不當之違法，而有行政訴訟法第243條所指之判決違背法令。

(三)系爭協議書第3條規定已載明回饋予原審原告之土地不受實施進度及恢復原分區之限制，另參酌內政部發布之「都市計畫農業區變更使用審議規範」第44點及第45點規定，自係指「已完成所有權移轉登記」之土地，方有此約定之適用。則原審原告請求依據為何？原判決亦未記載，自有判決不備理由之違法。另依系爭主要計畫書附件「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」(草案)，其中第27點、第28點規定以觀，於解釋系爭協議書第3條第3項後段規定時，亦僅限「已完成移轉登記」之自願捐地可不予返還，而非據此創設請求人民給付土地，故原判決對於系爭協議書之解釋，顯未斟酌契約之真意，自有違民法第98條規定，而有行政訴訟法第243條第1項之判決違背法令。另按系爭協議書第3條第3項末3句規定，係根據前開「都市計畫農業區變更使用審議規範」第50點及「基隆市都市計畫倉儲區變更審議使用規範」(草案)第29點規定而擬定。原判決卻忽略上開子法規定內容已逾越都市計畫法第27條之1(母法)之規定，作出使原審被告受重大不利益之判斷，自有消極不適用中央法規標準法第5條第2款及第6條規定，具備行政訴訟法第243條第1項規定判決不適用法規之違背法令。且上開子法規定，尚有違憲法第15條及第23條有關財產權保障及比例原則之規定，應請本院裁定停止訴訟程序並聲請司法院解釋，俾維法制及保障人民基本權。

(四)系爭協議書係內政部要求於系爭主要計畫書內敘明，並非由內政部與原審被告所簽訂，則原審原告自無履行約定變更系爭土地使用分區義務，則原審被告何來對待給付？按系爭協議書第3條規定，原審原告亦無權強制要求原審被告捐地或回饋。若認系爭協議書所載文字之「捐贈」係可由原審原告請求給付，自無約定「捐贈」，而應使用「給付」。另原審被告逾時程未予開發，自未享有任何開發利益，縱按都市計





畫法第27條之1規定立法理由意旨，亦須已完成開發始有受益。另按「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」第3點並未有屆期未予回饋，仍可請求土地所有權人給付土地之規定，故本件自不能解釋屆期未予回饋，原審原告有權請求給付。又原判決引用學說文獻將此種「回饋制度」稱為「都市建設捐」或「開發影響費」者，然此部分未提示予原審被告辯論即作為證據，又上開學說文獻非謂「捐獻土地」即為「都市建設捐」或「開發影響費」。又本件系爭協議書第3條規定所使用文字為「捐贈」，應與都市計畫法第27條之1第1項規定為相同之解釋，自不應解釋上與都市計畫之變更有對價關係，否則自有販賣公權力之疑問。故原判決逕認原審被告應為對待給付，自有判決不備理由，違背經驗及論理法則，自屬行政訴訟法第243條第1項之判決違背法令及第2項所指之當然違背法令。

七、本院查：

(一)按：

1. 都市計畫法第24條規定：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」第27條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」第27條之1規定：「（第1項）土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或

鄉、鎮、縣轄市公所。(第2項)前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」而上開第27條之1係91年12月11日修正增訂公布，立法說明以：「一、本條新增。二、現行都市計畫相關審議規範及處理原則(行政院提案說明，包括：都市計畫工業區檢討變更審議規範、都市計畫農業區變更使用審議規範、都市計畫工商綜合專用區審議規範、都市計畫媒體事業專用區審議規範、都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則等，參立法院第5屆第2會期第10次會議議案關係文書)規定內容涉及人民權利義務，依行政程序法之規定，其訂定應有法律之依據，爰配合行政程序法之施行，增訂本條，明列上開審議規範及處理原則之授權依據。三、第1項明定土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫、或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，以落實使用者負擔、受益者付費之公平原則。四、第2項明列審議規範或處理原則之訂定內容，使授權訂定該審議規範或處理原則之目的、內容及範圍具體明確。」是可知在都市計畫法第27條之1增訂之前，都市計畫法制即已有回饋制度，此制度之設計，乃係對於經都市計畫變更手段改變提升土地使用強度，土地雖因此而增值，惟同時帶來之人口成長與產業活動，將造成既有公共設施之負擔及生活品質之負面影響，為紓解土地使用變更或開發所造成之公共設施需求與環境衝擊之問題，將土地開發所造成之外部成本內部化，並依地利共享、漲價歸公之理念，將不勞利得歸公並抑制土地投機。因此，都市計畫法第27條之1之回饋內容，包括增值回饋(與土地增值稅課徵之法理相同)及成長付費(相當於區域計畫法第15條之3第1項、第



4項所稱開發影響費)。

2. 依都市計畫法第27條之1第2項授權訂定之都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則第2條規定：「都市計畫土地使用分區檢討變更，除已訂有使用變更審議規範或處理原則者，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該原主要計畫通盤檢討書另有規定者，從其規定外，其變更後應提供捐贈或其他附帶事項，應由內政部都市計畫委員會就實際情形審決之。」關於倉儲區變更使用之回饋，內政部未依都市計畫法第27條之1第2項之授權，於審議規範或處理原則中定之；關於農業區變更使用，內政部則依上開授權訂定發布「都市計畫農業區變更使用審議規範」，第6點規定：「申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。」第50點：「申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。」自前述都市計畫法之修正意旨及行政實務，應可認立法者默示都市計畫法之中央主管機關即內政部，在審議規範或處理原則中，得自由選擇契約之行政手段，以確保回饋措施之執行。從而，上開都市計畫回饋措施協議書，自契約主體面觀察，係由地方自治機關與都市計畫區域內人民締結契約，自契約標的及契約目的觀察，係以執行都市計畫法第27條之1所定法規範內容，乃為達成增值回饋及成長付費之公益目的，性質上應屬行政契約。
3. 基隆市都市計畫委員會於99年5月7日第357次會議審議修正通過之「基隆市都市計畫變更回饋規定」，第1點變更回饋捐地比例規定略以：原使用倉儲區檢討後商業區使用回饋捐



地比例20%-35%，回饋捐地比例之上下限，實際回饋比例參酌現況、公告土地現值、容積率等因素由都市計畫委員會審決。第2點回饋辦法規定略以：1. 回饋之捐地應為可建築用地，2. 扣除回饋捐地之土地後，剩餘部分應再提供其中30%土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權得仍歸原土地所有權人，3. 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋捐地產權移轉予市府或繳納代金後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建，4. 土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地應依變更前原都市計畫規定使用。同日修正通過之「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」規定以：就基隆市都市計畫由低價值變更為高價值之分區應依「都市計畫變更回饋規定」辦理，變更不同使用分區時，應各自計算其回饋捐地比例；第2點區內必要之公共設施規定略以：(一) 區內必要之公共設施得配合變更後土地使用分區之使用需求；(二) 區內必要之公共設施如屬開放性之公共設施且供不特定人等使用，可將產權捐贈市政府後由市政府維護管理；(三) 區內必要之公共設施得以申請者所有之其他土地設置公共設施代替；第3點變更回饋時機規定：應於都市計畫發布實施2年內完成回饋。

- (二) 查系爭主要計畫及細部計畫先後於103年3月19日及同年6月17日發布實施，有原審原告103年6月23日基府都計壹字第1030225077號函在原審卷1第104頁可按。系爭主要計畫係由原審被告依都市計畫法第27條第1項第4款之規定變更，系爭主要計畫「回饋計畫」規定略以：以回饋可建築用地為主，經參照「基隆市都市計畫變更回饋規定」倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈22.5%可建築用地予基隆市政府($122,146 \text{ m}^2 * 22.5\% = 27,482.85 \text{ m}^2$)，回饋位置位於南側入口處西側，利於基隆市政府利用；另依「基隆市都市計畫變更回饋規定」及「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」，本計畫於擬定細部計畫中劃設0.1公頃細部計畫道路，並將倉儲區東側



8.74公頃變更為公園用地，公園用地係開發者自有，由開發者負責開發後捐贈予基隆市政府，日後由開發者認養維護，故共計回饋予基隆市政府之公共設施為8.84公頃；依「基隆市都市計畫變更回饋審議原則」，回饋時程應於細部計畫完成法定程序(發布實施)起2年內完成捐贈手續，捐贈手續完成方可核發雜項執照。「實施進度」規定略以：應於細部計畫發布實施之日起2年內取得雜項執照，3年內取得建造執照，6年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區；惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度之限制等語，有系爭主要計畫節本在卷可參。又系爭細部計畫係由原審被告自行擬定，依都市計畫法第22條及第24條之規定，附具事業及財務計畫，向原審原告申請辦理，第6章第7節事業及財務計畫載明：本計畫以整體開發方式辦理，因道路用地現況即為道路使用，故開發計畫僅就商務專用區、戶外景觀區及公園用地之整體計畫予以合理之規劃配設；另因土地為自有，故無需進行土地取得作業等語，亦有系爭細部計畫節本在卷可參。

(三)本件兩造不爭下列事實，並有下列證據在卷可按，且為原判決所確定，應以為本院判決之基礎：

1. 兩造於102年6月21日簽訂系爭協議書，其中第1條載明協議書簽訂之依據：依內政部101年6月19日第782次會議及102年3月26日第800次都市計畫委員會決議辦理。第3條載明乙方(即原審被告)應辦理事項：「一、開發使用及強度」：開發項目內容與開發強度應依系爭細部計畫規定辦理。……
「二、變更回饋」：(一)本計畫倉儲區變更為商務專用區的部分應捐贈22.5%可建築用地予甲方(即原審原告)(122,146 m²* 22.5%=27,482.85 m²)，回饋位置位於南側入口處西側(八堵段八堵北小段99-8、99-14地號；36、36-2、36-3、37-3、97-1、97-9、97-10、99-4、99-6、99-9、99-10、99-13、99-16、99-17、109、110、110-1、110-6部分地號)，

以利甲方開發利用，回饋位置範圍詳附圖四(最後面積以實際測量結果為準)。(二)本計畫於系爭細部計畫中劃設細部計畫道路0.1公頃；東側倉儲區8.74公頃變更為公園用地，由乙方負責開發後捐贈予甲方，日後由乙方認養維護。故共計回饋予甲方之公共設施用地為8.84公頃(最後面積以實際測量結果為準)。(三)本計畫之回饋時程應於系爭細部計畫發布實施日起2年內完成捐贈(含認養)手續，手續完成後方可核發乙方土地之雜項執照(含建造執照)。「三、實施進度」：應於系爭細部計畫發布實施之日起2年內取得雜項執照，3年內取得建造執照，6年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除經基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區；惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原分區之限制。第4條載明土地移轉限制；第5條載明恢復原分區作業費：乙方應於細部計畫發布實施前繳納新臺幣(下同)150萬元存入甲方指定帳戶，以預付恢復原分區作業費；甲方應於乙方取得全部使用執照後1個月內無息發還乙方；乙方違反第3條及第4條規定時，恢復原分區作業費全數沒入等情，有系爭協議書在原審卷1第21-25頁可按。

2. 內政部都市計畫委員會於101年6月19日召開第782次會議，復於102年3月26日召開第800次會議，決議略以系爭主要計畫案變更內容明細表編號變1、3等，應於審決通過紀錄文到6個月內，請土地所有權人與原審原告簽訂協議書，納入主要計畫書敘明，如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫等語，此有會議紀錄在原審卷1第259-279頁可按。
 3. 原審被告嗣經評估後認不宜開發，乃於105年4月6日函請原審原告准予撤案，請原審原告依系爭協議書第5條，以其預付之150萬元作業費辦理恢復原分區作業，此有原審被告105年4月6日105中華管字第0029號函在原審卷1第87頁可按。
- (四)由以上都市計畫法相關規定、系爭計畫規定之內容及原審確定之事實，可知本件係原審被告依都市計畫法第24條規定自



行擬定細部計畫，向原審原告申請變更都市計畫將倉儲區變更為商務專用區，原審原告依同法第27條規定辦理都市計畫變更，並依同法第27條之1規定，要求原審被告回饋捐贈22.5%可建築用地(面積27,482.85m²)予原審原告，回饋位置位於南側入口處西側，利於原審原告利用；並要求回饋捐贈原審原告公共設施8.84公頃，其中0.1公頃係道路用地，其餘8.74公頃係將倉儲區變更為公園用地，由原審被告負責開發後捐贈予原審原告；而原審被告於系爭主要計畫核定前，與原審原告簽訂系爭協議書，將應回饋之內容及實施進度記載於第3條，並於系爭協議書約明回饋可建築用地之位置、地號及回饋之公共設施用地，以上除地號外均經納入系爭主要計畫書。依前述關於都市計畫回饋措施協議書之說明，本件兩造依都市計畫法第27條之1第1項，就回饋內容執行細節所為之協議，其性質自屬為行政契約，不因系爭協議書第7條第3項有合意由基隆地方法院管轄之約定而異其判斷，況行政訴訟法並不準用民事訴訟法合意管轄之制度，原審以系爭協議書為行政契約，依其訴訟標的價額，依行政訴訟之通常訴訟程序審理之，於法有據，原審被告就此部分所為之上訴意旨無可採取。

(五)本件訴訟起於原審被告嗣經評估後認不宜開發，乃於105年4月6日函請原審原告准予撤案，請原審原告依系爭協議書第5條，以其預付之150萬元作業費辦理恢復原分區作業；原審原告則以已依約定完成系爭計畫之變更，且系爭細部計畫亦於103年6月17日發布實施，迄本件起訴時已逾3年，惟原審被告迄未提出任何開發之申請，亦未依約於系爭細部計畫發布實施之日起2年內取得雜項執照，3年內取得建造執照，復未經基隆市都市計畫委員會同意展延，依系爭協議書第3條「三、實施進度」之約定，原審被告既未能依實施進度期限內開發完成，將依都市計畫程序恢復為原分區，並依「惟回饋予甲方之土地，不受上述實施進度及恢復原分區之限制」之約定，起訴請求原審被告應將上開約定應回饋原審原告之

可建築用地及公共設施用地移轉登記予原審原告。是本件之爭執，即在於原審被告未依實施進度期限為申請執照之開發行為，是否僅因原審原告已依約完成系爭計畫之變更，即負有移轉系爭土地所有權之義務？

(六)經查，承前所述，都市計畫法第27條之1變更都市計畫予以回饋之立法，乃係本於開發許可精神所為之設計，而其回饋內容，包括增值回饋及成長付費，從而，都市計畫之變更，無論是依都市計畫法第24條、第26條或第27條，主管機關要求土地權利關係人之回饋，如土地權利關係人未申請開發時，此際尚不生土地增值及開發影響之可言，即使土地使用分區因此變更而強度增加時，尚無繳交相關回饋之義務。況依前揭「基隆市都市計畫變更回饋規定」第2點之規定，土地所有權人或權利關係人，應完成回饋捐地產權移轉予市府後，始得申請新建，其未依規定提供回饋完成前，土地應依變更前原都市計畫規定使用，益見在系爭計畫案，土地權利關係人未完成回饋捐地前無法申請開發，亦無法依變更後之土地分區使用，自無前述增值回饋及成長付費之可言。再參酌前引「都市計畫農業區變更使用審議規範」第50點：「申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。」及另參酌內政部依都市計畫法第27條之1第2項授權訂定發布「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第36點規定：「都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區。前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。」相關關於未於期限內申請開發情事之處置，可認於本



件倉儲區變更使用為商務專用區之情形，原審原告固應先為給付即完成系爭計畫之變更，惟此際原審被告非立即負有完成捐贈回饋對待給付之義務，尚須視其有無於開發期限內請領建築執照(雜項執照或建造執照)實施開發行為而定；如原審被告於期限內申請建築執照實施開發行為，其自應於期限內完成捐贈回饋手續，俾能獲發建築執照，而原審原告則應於原審被告完成捐贈回饋手續，回饋措施之執行得以確保之情形下，核發相關建築執照；惟如原審被告逾期不申請建築執照實施開發行為，其法律效果係原審原告應依都市計畫法定程序將其全部土地(包含原預定回饋範圍之土地，即系爭土地)變更回復為原使用分區，且應依協議書第5條之約定沒入恢復原分區作業費150萬元。

(七)承上說明，本件兩造不爭原審被告未於104年至106年間依期限申請建築執照(含雜項執照或建造執照等)實施開發行為，且原審被告不擬實施開發，請求撤案之事實，此有原審被告提出申請撤案函為證，亦有原審原告提出之基隆市政府建築管理系統便簽(在原審卷1第248頁至第257頁)為證，則於本件原審被告因未實施開發行為，原審原告固應依都市計畫法定程序將其全部土地變更回復為原使用分區，且應依協議書第5條之約定沒入恢復原分區作業費150萬元，惟原審被告既未享有土地增值或開發成長之利益，尚無回饋之可言，依前揭之說明，自尚不因此負有移轉登記予原審原告如原判決附表一所示土地中都市計畫使用分區商務專用區面積27,442.16平方公尺之義務，亦尚不因此負有移轉登記予原審原告如原判決附表二所示公園用地面積86,687平方公尺及道路用地面積944平方公尺之義務。原判決以原審原告既已履行辦理系爭計畫變更之契約上義務，原審被告因此即負有回饋土地之對待給付義務，判決如原判決主文第1項所示，自有不適用上開都市計畫相關法令之違法，原審被告於上訴意旨予以指摘求為廢棄，為有理由。原審原告上訴意旨主張其為變更系爭計畫，耗費大量人力物力，遠超過150萬元云云，惟查





系爭協議書第5條既約定：「違反第3條及第4條規定時，恢復原分區作業費全數沒入」，且別無其他相關約定，依行政程序法第149條準用民法第250條規定：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。……」應認此150萬元即係兩造就債務不履行損害賠償預定之總額，原審原告此一主張無可採信。又原判決以系爭計畫區域中劃設為道路、公園用地之部分，既須經原審被告開發後再予捐贈，衡其約定意旨當為藉此將開發土地所生之外部成本內部化，令取得開發權且因開發結果受益最深之開發者負擔，以符社會公平原則，原審被告既迄今仍未依循系爭計畫進行開發，則並無捐贈給付義務，判決駁回原審原告之此部分之請求如原判決主文第2項所示，揆諸前揭說明，於法並無不合，惟原判決另認原審被告之實施開發行為係屬回饋捐贈土地之條件一節，則尚與前揭都市計畫開發回饋法制、系爭計畫及系爭協議書之意旨均不相符，原審原告上訴指摘及此，固有所據，惟此不影響原判決主文第2項駁回原審原告請求之結論，原審原告上訴求為廢棄，仍應認為無理由。

八、綜上，原審原告於原審起訴請求原審被告應將如原判決附表一、二所示土地移轉登記予原審原告，於法均屬無據。原判決主文第2項駁回原審原告聲明第2項即關於原判決附表二公共設施土地部分，於法並無不合，原審原告上訴論旨，仍執前詞，求為廢棄此部分判決，為無理由，應予駁回。另原判決主文第1項准許原審原告聲明第1項即關於原判決附表一商務專用區土地部分，既有如上所述與判決結論有影響之違法，原審被告上訴論旨指摘於此，求予廢棄此部分原判決，即有理由；且依原審確認之事實，本院已可自為判決，爰將此部分原判決廢棄，並駁回原審原告此部分之訴。

九、據上論結，本件原審被告之上訴為有理由，原審原告之上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第256條第1項、第259條第1款、第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 110 年 4 月 22 日 01

最高行政法院第一庭 02

審判長法官 侯 東 昇 03

法官 簡 慧 娟 04

法官 鍾 啟 煌 05

法官 蔡 紹 良 06

法官 王 碧 芳 07

以上正本證明與原本無異 08

中華民國 110 年 4 月 22 日 09

書記官 葉 倩 如 10



製作	
校對	

承辦人員	
主管	